

Provisionsfreie Pension – Apartmenthaus in Oberlaa bei U1 Station

Beherbergungsbetrieb · 1100 Wien

ZU VERKAUFEN
4.490.000 €

559 m²	850 m²	2022
Wohn-/Nutzfläche	Grundstück	Baujahr

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	559 m²	Objektart	Beherbergungsbetrieb
Grundstück	850 m²	Vermarktung	Zu Verkaufen
Baujahr	2022	Objektnummer	O2100167467

Beschreibung

Exposé – Anlageobjekt: Mehrfamilienhaus davon 5 Apartments für Kurzzeitvermietung und 7 Apartments für mehr als 30 Tage genehmigt mit gewerblicher Betriebsanlagengenehmigung und Gewerbeschein in Oberlaa U1 Station

Objekttyp: Modernes Mehrfamilienhaus für Kurzzeitvermietung
Baujahr: 2022
Wohnungen: 12 vollmöblierte Einheiten mit je ca. 47 m², Es sind 5 Apartments für Kurzeitvermietung und 7 für mehr als 30 Tagesmieten bewilligt. Von 2021 bis 2024 war das Gebäude als Hotel gewidmet, jedoch mit der Gesetzesänderung 2024 wurde von der Behörde auf 50% eingeschränkt und deshalb sind nur 5 Apartments mit Kurzzeitvermietung. Es läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren um für das ganze Haus die Kurzzeitvermietung zu erlangen. **Eine gewerbliche Betriebsanlagengenehmigung ist vorhanden.**
Lage: Wien, 2 Gehminuten zur U1-Endstation Oberlaa, sehr ruhige Umgebung
Ausstattung: Garage | Lift | Photovoltaikanlage | Klimaanlage | Infrarotheizungen| hochwertiges Interieur mit Massmöbeln von Peter Max.

Objektbeschreibung:
Nur wenige Schritte von der U1-Endstation Oberlaa entfernt präsentiert sich diese im Jahr 2022 fertiggestellte Liegenschaft als optimale Kapitalanlage für die Kurzzeitvermietung. Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Lage – eingebettet zwischen Therme Oberlaa, Kurpark und Liesingbach – und bietet urbanen Komfort in naturnaher Umgebung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 12 stilvoll und mit exklusiven Maßmöbeln von Peter Max eingerichtete Wohnungen, alle mit modernen Bädern, großzügigen Wohnbereichen und komplett ausgestatteten Küchen. Die Apartments gewährleisten ein besonderes Wohngefühl.

Das Haus punktet mit *zeitgemäßer Technik*: **Lift**, großzügige **Garagenplätze** sowie eine leistungsstarke **Photovoltaikanlage mit Speichereinheit** zur nachhaltigen Energieversorgung steigern Effizienz und Attraktivität des Objektes. Moderne Brandmeldeanlage, Zutrittssystem von Loxone, videoüberwacht.

Ausstattungsdetails:

- **Vollmöbliert:** Exklusive Maßmöbel (Peter Max), hochwertige Einbauküchen, Komplett-Ausstattung für sofortige Nutzung durch Gäste
- **Bäder:** Modern, mit hochwertigen Armaturen und Walk-In-Duschen
- **Lift**: Barrierefreier Zugang zu allen Etagen
- **Tiefgarage:** Komfortable Parkmöglichkeiten für Hausgäste
- **Photovoltaik:** 15kWhp Energieeffiziente und 12 KW Speicher, zeitgemäße Stromversorgung

Das Objekt liegt in ruhiger Seitengasse, nur 2 Minuten zu Fuß von der U1-Endstation Oberlaa entfernt. Der beliebte Kurpark, die Therme Oberlaa, die traditionsreiche Kurkonditorei und der Liesingbach liegen direkt vor der Haustüre. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Jogging, Wandern (Stadtwanderweg) sowie Erholung im Grünen.

Highlights für Anleger:

- **Sofortige Einnahmengenerierung durch professionelle Kurzzeitvermietung**
- Hohe Auslastungspotenziale durch Freizeit, Wellness und Nahversorgung in fußläufiger Distanz
- Zukunftssicher und nachhaltig durch Photovoltaikanlage und zeitgemäße Bauweise
- Top-Anbindung: Direkt an U1, schnelle Verbindung zum Zentrum
- Wertbeständig und pflegeleicht durch Baujahr 2022 und erstklassige Ausstattung

- **Nutzung:** teilweise Kurzzeitvermietung – betriebsbereit und voll ausgestattet
- **Wohnungen:** 12, davon 4 mit Terrasse | je ca. 47 m²
- **Besonderheiten:** Garage, Lift, Photovoltaik, Designer-Mobiliar
- **Lage:** 2 Minuten zur U1 Oberlaa, Spaziernähe zu Therme, Kurpark und Stadtwanderweg

Energieausweis:
Liegt vor HWB 31,6kWh/m²a– geringe Betriebskosten durch Photovoltaik.
Weitere Informationen, Grundrisse und Besichtigungen gerne nach Vereinbarung.

Kaufpreis: netto 4.490.000 €
Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,5% Kaufvertragserrichtung
1,1% Eintragung ins Grundbuch
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

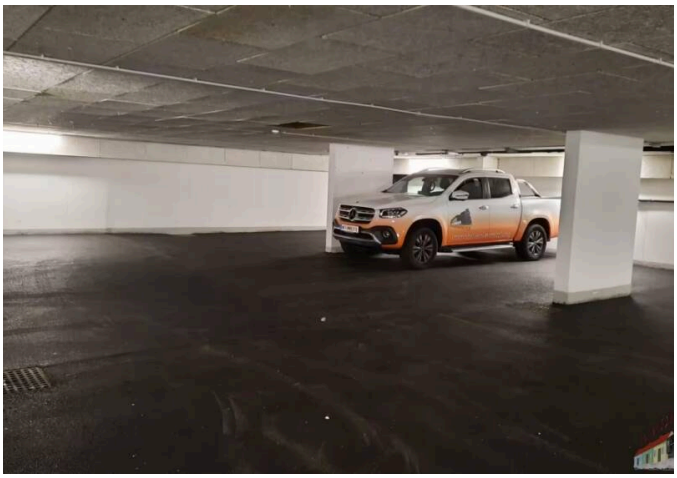
Gartennutzung | Keller | Neubau | teilerschlossen | vollmöbliert

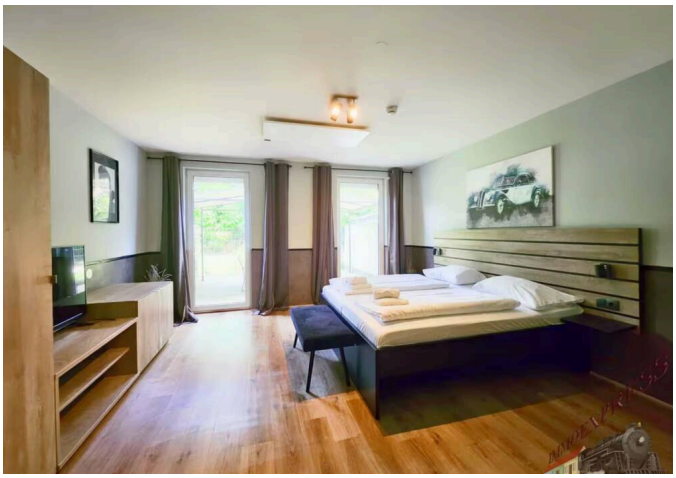
Weitere Details

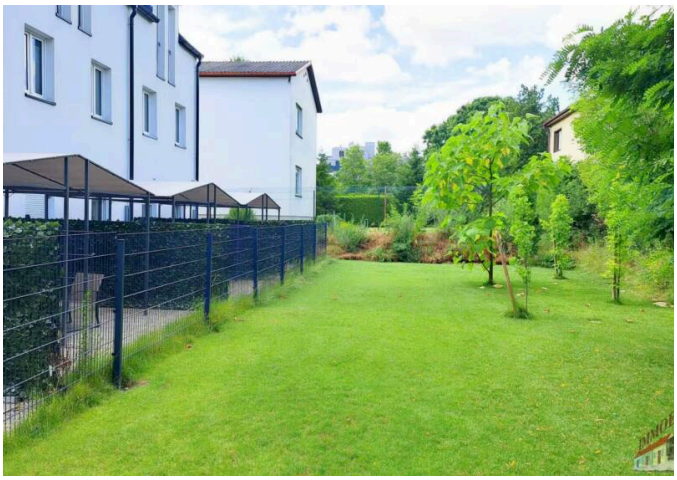
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	10. Favoriten
Lage	W Süden
Käuferprovision	Provisionsfrei
Wohnfläche	559 m²
Gesamtfläche	850 m²

Terrassenfläche	120 m²
Anzahl Stellplätze	11
Gartenfläche	400 m²
Kellerfläche	359 m²
Küche	Komplett

Impressionen

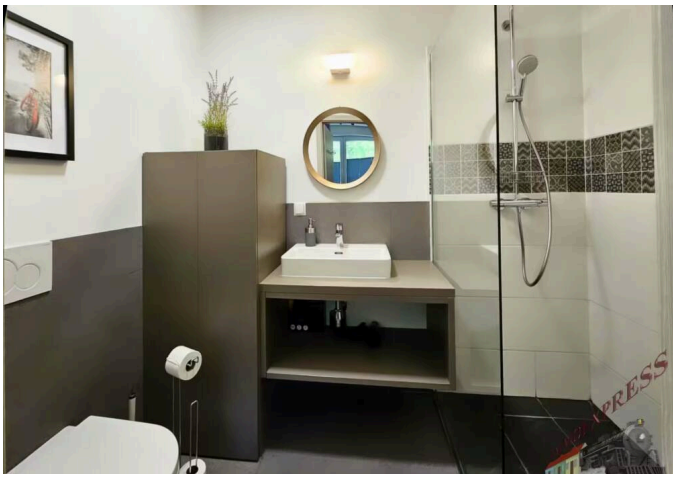


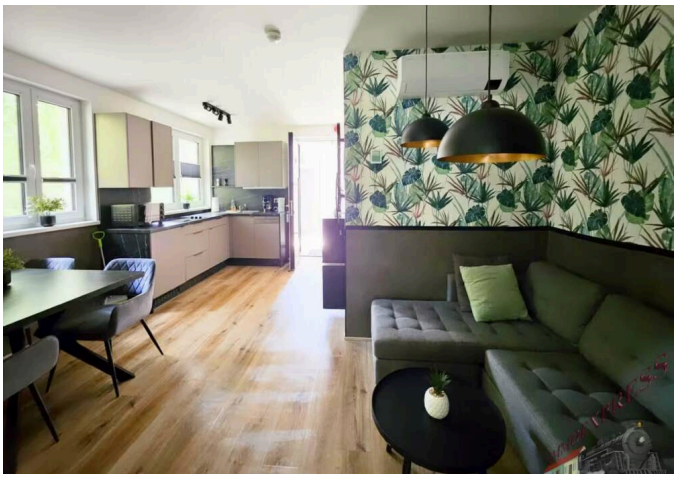


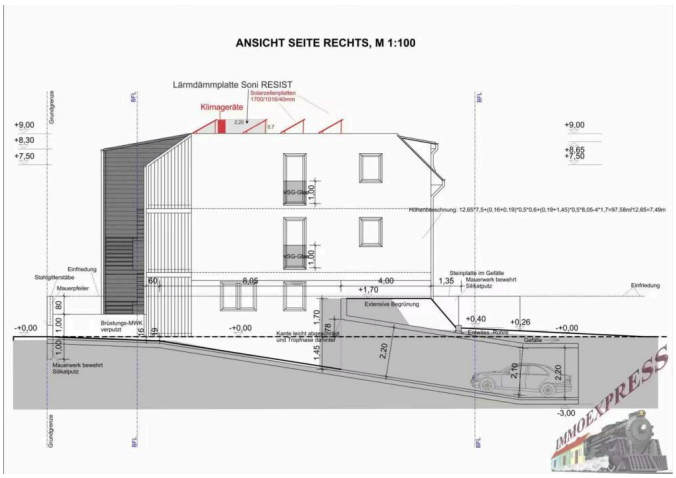




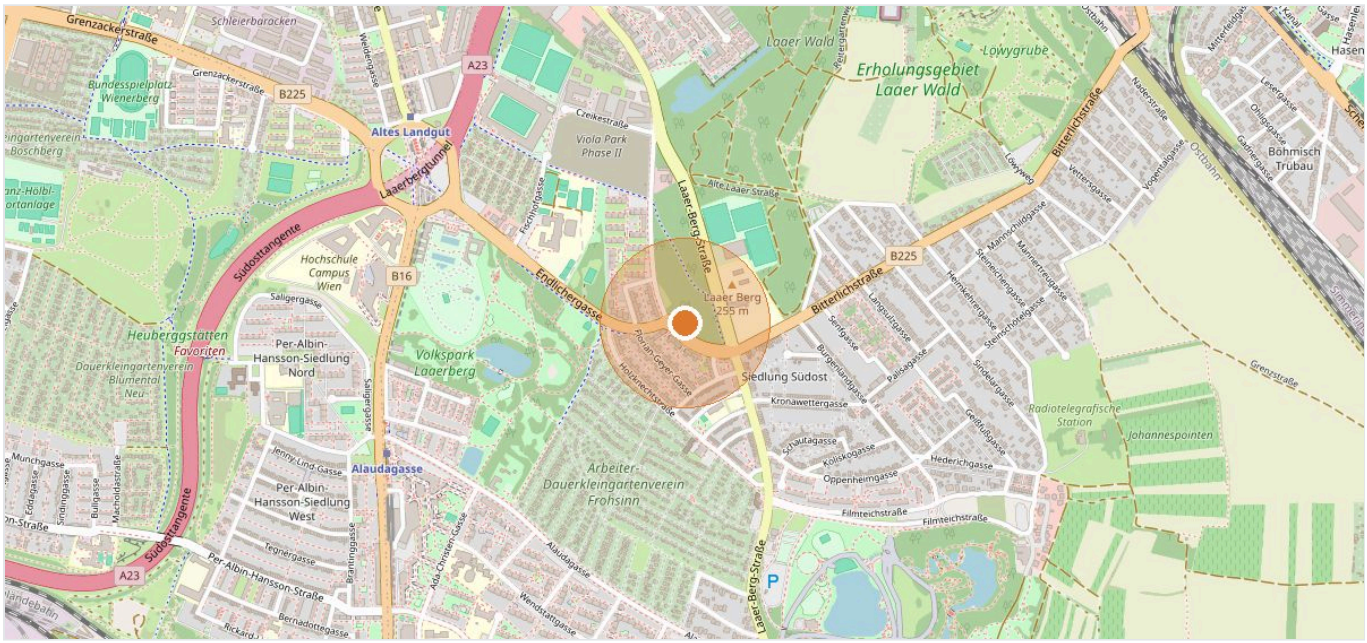








Lage



1100 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Kebhart

Mobil +43 650 49 09 592

E-Mail hp.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=291161

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.