

## **Anlegerwohnungen mit Einnahmen aus Kurz- & Langzeitvermietung ohne Vermietungsaufwand**



**Objektnummer: 10303**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Senefeldergasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	35,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	41,73 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	41,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 12.224,- zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

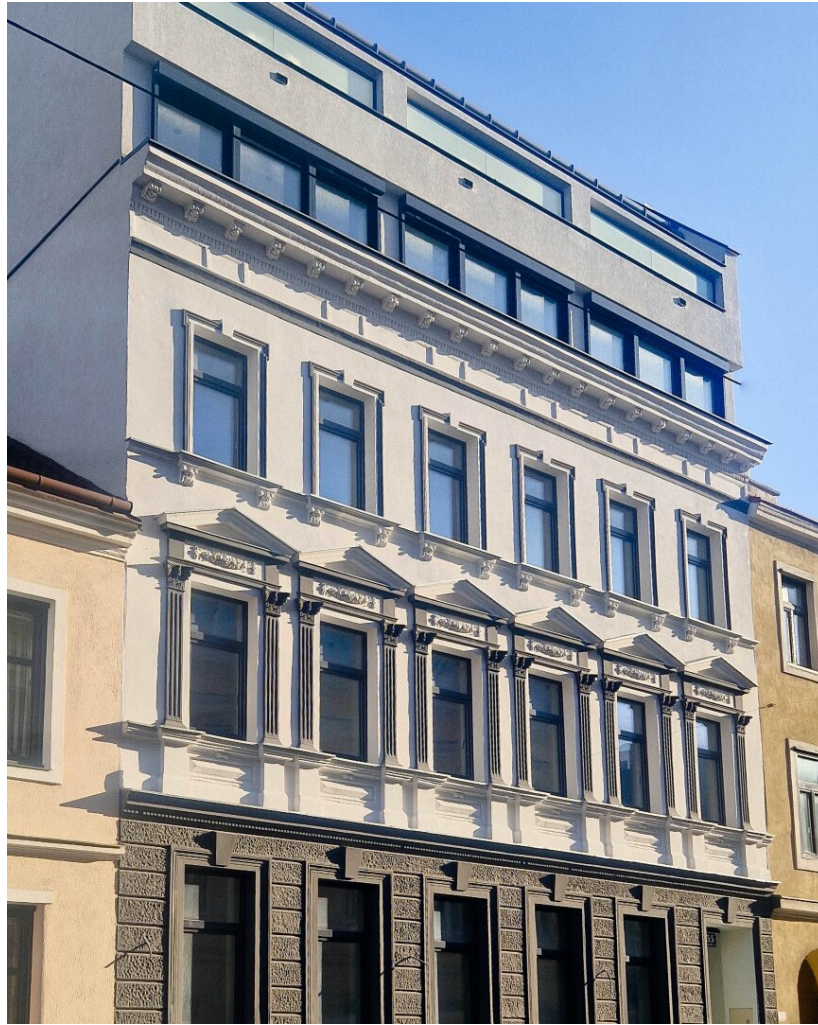
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**





 **IMMOBILIENCARD**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

 **Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

**AT01011043**  
Treuhänder-Nummer

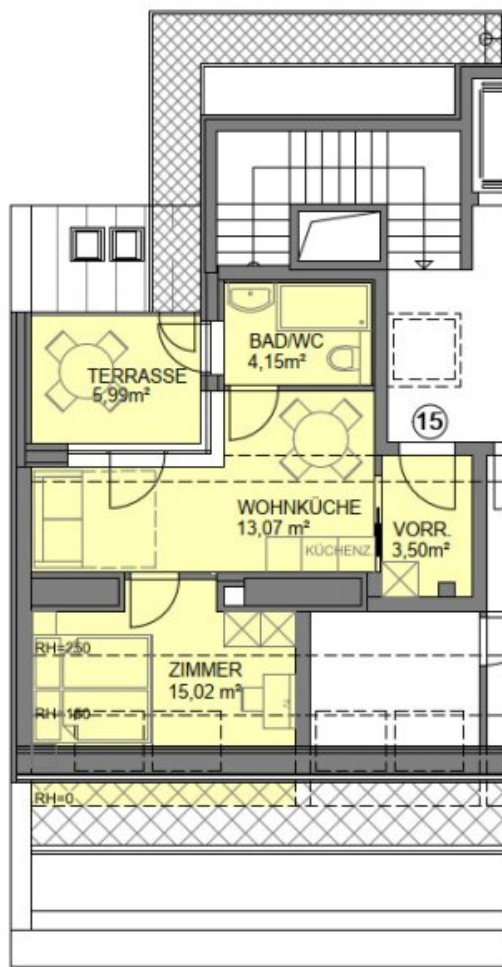
**379995t**  
Firmenbuchnummer

gültig bis

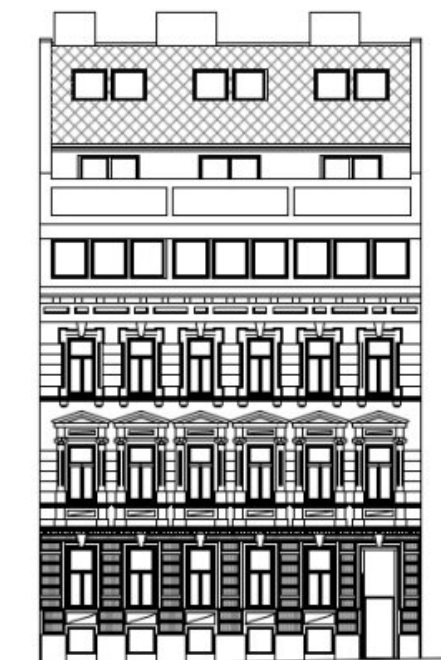
**12/2027**

1100 WIEN, SENEFELDERGASSE 35  
 2.DACHGESCHOSS  
 STRASSENTRAKT TÜR 15



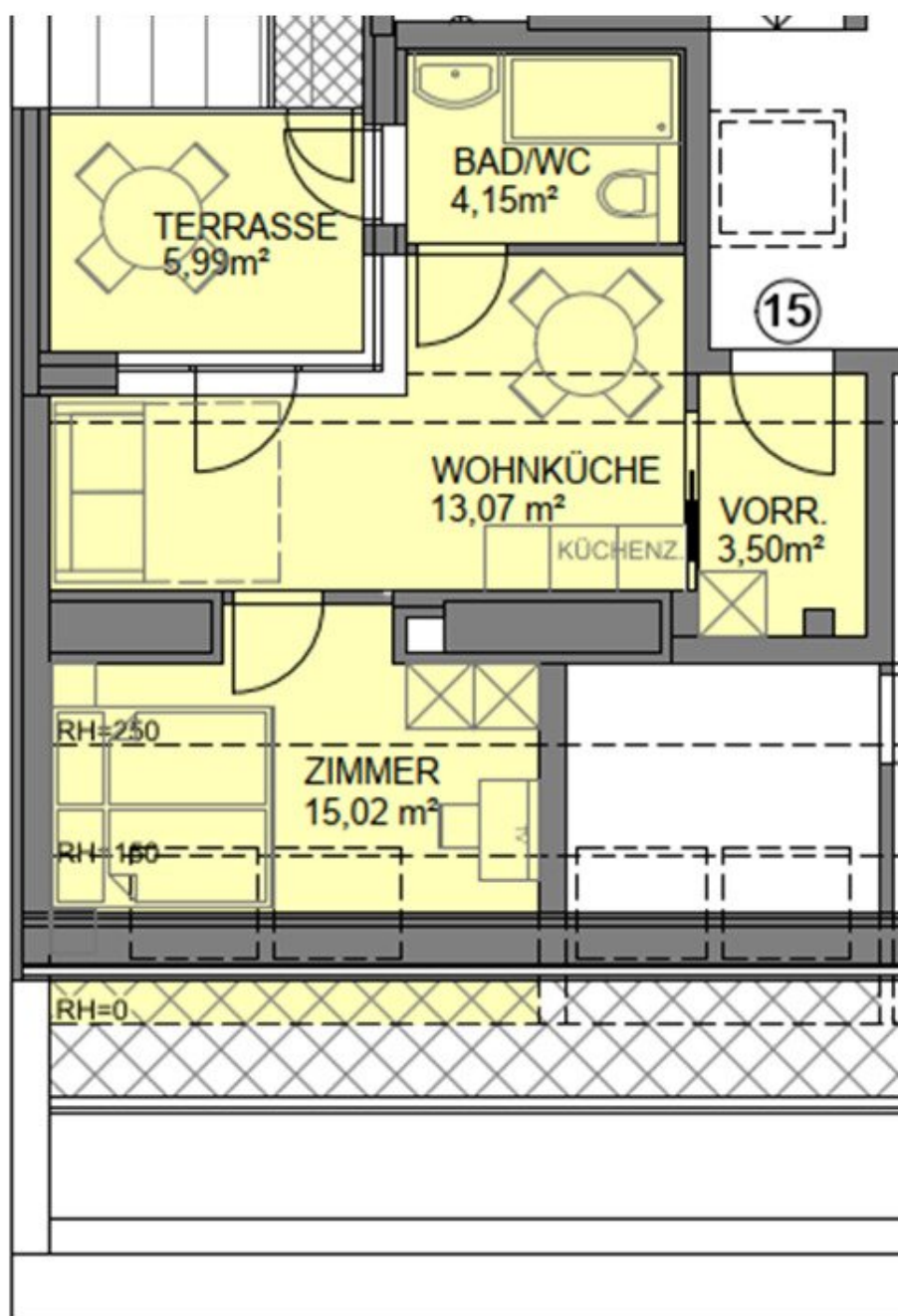
SITUATION M1:200



STRASSENFASSADE M1:200

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

WOHNNUTZFLÄCHE: 35,74 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 5,99 m<sup>2</sup>



### FLÄCHENAUFSTELLUNG:

WOHNNUTZFLÄCHE: 35,74 m<sup>2</sup>  
TERRASE: 5,99 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Stabile Einnahmen: Kurz- & Langzeitvermietung in einem Investment!

Das Projekt **Senefeldergasse 35** bietet 18 hochwertig sanierte Wohnungen in einem stilvollen Altbau, der historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Ein Großteil der Einheiten verfügt über attraktive Außenflächen wie Balkone oder Terrassen.

Sie erwerben eine **Anlegerwohnung im Eigentum** und erhalten Mieteinnahmen aus:

- **Kurzzeitvermietung (mit Betreiberkonzept)**
- **Langzeitvermietung**

8 Wohnungen verfügen über eine Beherbergungswidmung und werden professionell im Kurzzeitvermietungsmodell betrieben. Die restlichen Einheiten sind für klassische Vermietung vorgesehen. Alle Mieteinnahmen aus beiden Vermietungsarten fließen in einen Mietenpool. Die Mieteinnahmen werden auf Basis eines speziell errechneten „Rendite-Nutzwertes“ unter den Eigentümern verteilt. Dieser speziell berechnete Wert sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer die gleiche Rendite.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Rundum-Sorglos-Paket:**

Kein Aufwand für Vermietung, Verwaltung oder Mietersuche

- **Professioneller Betreiber:**

Übernimmt Vermietung, Betreuung, Abrechnung und laufenden Betrieb

- **Keine klassischen Vermieterpflichten:**

Kein Leerstandsrisiko, keine MRG-Einschränkungen

- **Mietenpool-System:**

Gleichmäßige und transparente Verteilung der Einnahmen

? **Stabile Rendite unabhängig von der Einzelauslastung**

- **Alle laufenden Kosten inkludiert:**

Betrieb, Energie und Instandhaltung werden vom Betreiber getragen

**Das Ergebnis für Sie: Ein Immobilieninvestment, das Ertrag, Sicherheit und Komfort vereint.**

- **Attraktive Renditen**
- **Minimiertes Risiko**
- **Passives Einkommen ohne Aufwand**

**Zahlen, Daten, kalkulierte Werte | Beispielwohnung**

- Wohnfläche: 34,44 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: € 235.611,- netto (zzgl. 20% USt.)
- Monatliche Miete: € 906,- netto
- Rendite: **4,34 %**

**Kaufpreise**

Netto-Kaufpreis\* ab € 180.000,- (zzgl. 20 % USt.)

Möbel- und Einrichtungspaket ist NICHT im Kaufpreis enthalten. Die Preise sind beim jeweiligen Objekt angeführt.

**Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie unter:** [www.accenta-immo.at/sen35](http://www.accenta-immo.at/sen35)

### **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Angaben beruhen auf Vergangenheitswerten und Annahmen; sie stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Sämtliche Bilder, Visualisierungen, Pläne und KI-generierte Darstellungen, die in den Inseraten verwendet werden, dienen ausschließlich als Referenz. Die gezeigte Einrichtung und Fotos sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Ausstattung oder dem Layout abweichen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <175m

Klinik <200m

Krankenhaus <1.825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <375m

Universität <850m  
Höhere Schule <2.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <100m  
Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap