

## Schönbrunner Top-Rendite | Serviced-Apartments mit Betreiber-Modell



Beispiel Apartment

**Objektnummer: 11361**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauchfangkehrergasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	35,14 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	35,14 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	35,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	236.309,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 21.915,- zzgl. 20 % USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3





**Martina Schütz**

Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Eigentümerin**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01011043**

Treuhänder-Nummer

**379995t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2027**

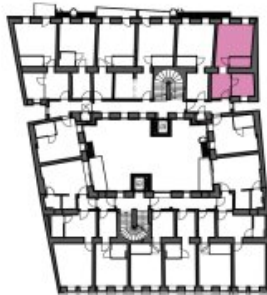
# RAU20

📍 Rauchfangkehrergasse 20, 1150 Wien



## TOP 8b | Stiege 2 | 1.0G

Zimmer	1,5
Wohnfläche	35,14 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	-
Loggia	-
Garten	-



# Objektbeschreibung

**Das Projekt** | [www.accenta-immo.at/rau20](http://www.accenta-immo.at/rau20)

Das Gründerzeithaus in der Rauchfangkehrergasse 20 in unmittelbarer Nähe zu Schönbrunn besteht aus einem Straßen- und einem Hofgebäude. Die Liegenschaft wird umfassend saniert, durch eine Aufstockung ergänzt und mittels Dachbodenausbau erweitert. In den Regelgeschossen entstehen **Serviced Apartments**, deren Grundrisse gezielt auf die Anforderungen der Kurzzeitvermietung abgestimmt sind und die über eine **Beherrschungswidmung samt rechtskräftiger Betriebsanlagengenehmigung** verfügen. Die Dachgeschossbereiche werden als klassische Wohnungen ausgeführt.

## **Sorglos-Vermietungs-Konzept | Betreiber für Kurzzeitvermietung | Mietenpool**

*Klingt gut – aber was bedeutet das konkret?* Der Käufer erwirbt die Wohnung und wird grundbücherlicher Wohnungseigentümer. Die gesamte Bewirtschaftung sowie sämtliche Betriebs-, Verbrauchs- und laufenden Instandhaltungskosten innerhalb der Apartments werden vom renommierten, auf Serviced Apartments und Kurzzeitvermietung spezialisierten Betreiber **Vienna Residence** übernommen und sind über einen Rahmenpachtvertrag geregelt. Somit trägt auch das operative Vermietungs- und Auslastungsrisiko größtenteils der Betreiber und nicht der Eigentümer. Die Mieteinnahmen werden über einen gemeinsamen Mietenpool prozentual auf Basis eines speziell errechneten **Rendite-Nutzwertes** unter den Eigentümern verteilt. Dieser Wert ist vertraglich definiert und sorgt für eine nachvollziehbare und transparente Verteilung der Mieteinnahmen.

## **Beispielrechnung | Projekt-Zeit-Plan | Betriebsbeginn**

**Kaufpreis:** € 200.000,- netto (inkl. Möbel- und Ausstattungspaket)

### **Phase 1** | Bau- und Anlaufphase

**Nettomiete:** € 692,- p. M. (Mietgarantie für 24 Monate | Rendite 4,15 %)

07/2026 – Baubeginn

04/2028 – Fertigstellung und Übergabe an Eigentümer

05/2028 – Betriebsbeginn mit 2-monatiger Anlaufphase

### **Phase 2** | Regelbetrieb

**Nettomiete:** € 1.060,-\* p. M. (Anteil Mietenpool-Betreiberumsatz | Rendite 6,38 %)\*

07/2028 – Regelbetrieb mit Ertragsverteilung über das Mietenpool-Modell

Die Beispielrechnung basiert auf der für dieses Projekt vorliegenden Betreiberkalkulation. Das Verhältnis von Kaufpreis zu Miete ist für alle Einheiten identisch. Ein um 50 % höherer Kaufpreis bedeutet eine um 50 % höhere Miete.

### **Ausstattung & Energetik**

Die speziell auf die Anforderungen der Kurzzeitvermietung abgestimmten Apartments mit ca. 21 m<sup>2</sup> bis 54 m<sup>2</sup> werden **vollmöbliert in hochwertiger Hotelqualität** verkauft. Das energetische Konzept des Gebäudes ist auf **Nachhaltigkeit, Effizienz und einen ressourcenschonenden Betrieb** ausgerichtet. Hochwertige Dämmung, dreifach verglaste Fenster sowie der Einsatz von Pelletsheizung, Solarthermie und Photovoltaik sorgen für ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßen Wohnkomfort.

### **Kaufpreise | Reservierung | Kaufabwicklung**

Netto-Kaufpreise: € 137.000,- bis € 339.000,- (zzgl. 20 % USt.) | Das Möbel- und Ausstattungspaket ist im Kaufpreis nicht enthalten. Die Preise sind objektbezogen ausgewiesen.

### **Reservierung vor Verkaufsstart (01.04.2026)**

Jetzt **unverbindlich und kostenlos reservieren** und frühzeitig Ihre bevorzugte Einheit sichern.

### **Hinweise:**

\*Die dargestellten Einnahmen und Renditen basieren auf der für dieses Projekt vorliegenden Betreiberkalkulation und stellen keine verbindliche Zusicherung dar. Die tatsächliche Ertragslage ist insbesondere von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Auslastung, Preis- und Marktentwicklung abhängig. Abweichungen sind möglich; alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Orientierung.

Soweit im Text von Miete oder Mieteinnahmen die Rede ist, sind darunter auch Pacht bzw. Pachteinahmen zu verstehen. Alle in diesem Inserat gezeigten Bilder, Visualisierungen und Pläne dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Möblierung, abgebildete Ausstattungen und Fotos sind beispielhaft, teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und können von der tatsächlichen Ausführung sowie vom realen Grundriss abweichen. Sämtliche Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers; für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

**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 <75m

Apotheke <250m

Klinik <350m

Krankenhaus <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <300m

Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <525m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap