

## **RENDITESTARKES ANLEGEROBJEKT MIT BEHERBERGUNGSWIDMUNG IN OTTAKRING**



**Objektnummer: 11226**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Seitenberggasse 21               |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 30,07 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 33,86 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 33,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 227.427,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 25.270,- zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

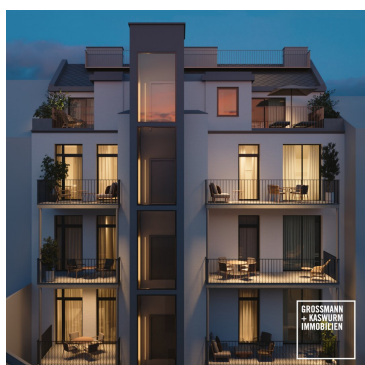
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

Accenta Immobilien e.U.



## Renditestarkes Anlegerobjekt

- mit Beherbergungswidmung
- Full Service Management
- Mietenpool



## Renditestarkes Anlegerobjekt mit Beherbergungswidmung



**Mietenpool**  
Stabile Rendite – fair verteilt.



**Betreibermodell**  
Alles gemanagt – kein Aufwand.



**25 jähriger Pachtvertrag**  
Fixkosten? Übernimmt der Betreiber.



**Eigentum im Grundbuch**  
Ihr Besitz. Ihr Vermögen. Für immer.



GROSSMANN  
+ KASWUR  
IMMOBILIEN

Einnahmen im  
Sorglos Mieten-Pool  
≥ 30 €/m² Nettomiete  
≈ 5% Rendite



Klassische  
Vorsorgeobjekte  
Erstbezug Neubau  
Ø 14 €/m² Nettomiete  
Ø 2-3% Rendite



## Gründerzeit - Charme mit maximalen Renditen?

Das geht!  
Und zwar mit cleveren  
Beherbergungskonzept  
und Mietenpool.



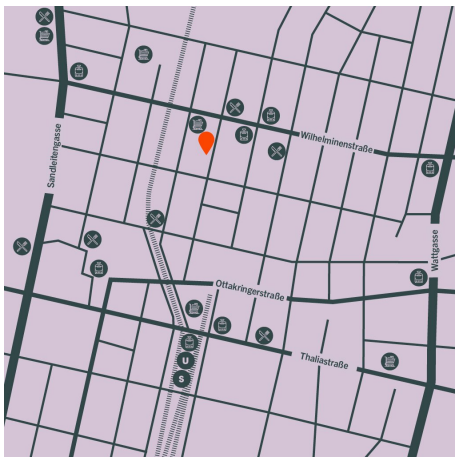
## Richtig Anlegen.

Sie investieren in  
dieses Anlageobjekt  
und erhalten



# Premium Serviced Apartment

- voll ausgestattet & möbliert
- zur Kurzzeitvermietung
- inkl. Betreiber & Verwaltung
- mit Einnahmen im Mietenpool



Auf Chancen  
wartet man  
nicht —  
Man ergreift sie.

Informieren Sie sich.



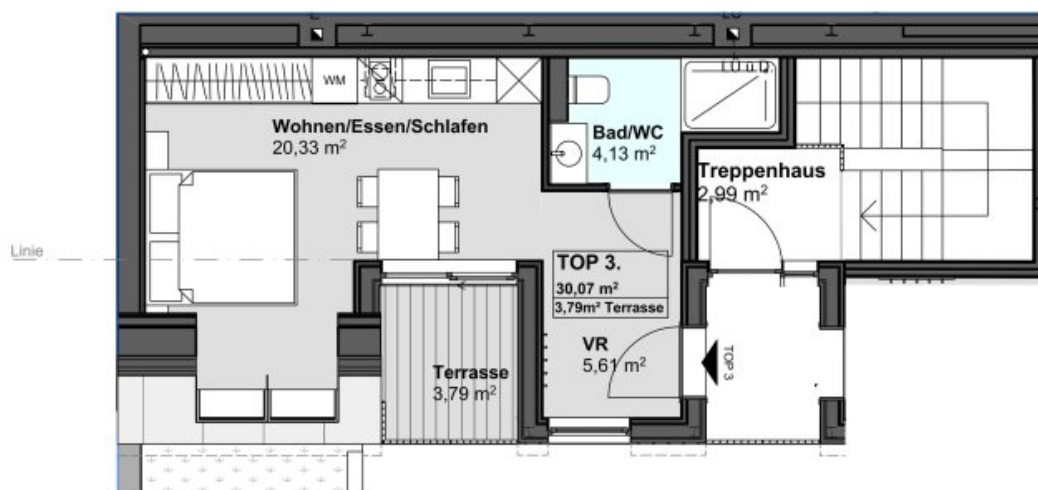
# SEI21

Seitenberggasse 21, 1160 Wien



## TOP 3 | Stiege 2 | DG

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Zimmer          | 1                    |
| Wohnfläche      | 30,07 m <sup>2</sup> |
| Zubehör         | -                    |
| Terrasse/Balkon | 3,79m <sup>2</sup>   |
| Garten          | -                    |



1 m 5 m

# Objektbeschreibung

## Renditestarkes Anlageobjekt mit Beherbergungswidmung in Ottakring

| [www.sorglos-vermieten.at](http://www.sorglos-vermieten.at)

### Ein starkes Investment

- Attraktive Rendite durch Mietenpool-Modell – stabil, transparent & unabhängig von der Auslastung Ihrer Einheit.
- Rundum-Sorglos-Vermietung durch Profi-Betreiber – 25 Jahre lang keine laufenden Kosten oder Instandhaltungsaufwände.
- Wertbeständiges Eigentum in Wiener Top-Lage – Öffis, Erholungsgebiet, Brunnenmarkt & Innenstadt.

Sie wünschen sich ein sicheres passives Einkommen statt Leerstandsrisiko und Verwaltungsaufwand?

Investieren Sie in ein Apartment mit Beherbergungswidmung in Wien-Ottakring – voll möbliert, professionell gemanagt und mit attraktiver Perspektive.

## KONZEPT

### Anlegerwohnung neu gedacht

Mit [www.sorglos-vermieten.at](http://www.sorglos-vermieten.at) investieren Sie nicht einfach in eine Wohnung, sondern in ein zukunftsicheres, professionelles Vermietungs-Konzept mit dem renommierten Betreiber **Vienna Residence**, Spezialist für hochwertige Serviced Apartments.

- **Mietenpool-System:** Ein speziell errechneter fixer Verteilungsschlüssel „Rendite-Nutz-Wert“ garantiert jeden Eigentümer die gleiche Rendite unabhängig von der individuellen Auslastung.
- **Betreiber-Modell:** Buchung, Gästeservice, Reinigung, Wartung, Schlüsselübergabe & Marketing – alles zentral organisiert, ohne persönlichen Aufwand.

- **Betreibervertrag für 25 Jahre:** Der Betreiber übernimmt sämtliche Betriebskosten, Reparaturen und die komplette Verwaltung.
- **Grundbücherliches Eigentum:** Ihre Immobilie bleibt Ihr Eigentum – mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

## OBJEKT

### Top ausgestattete Apartments mit Stil

Die 25 Einheiten mit Wohnflächen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 62 m<sup>2</sup> sind speziell auf Kurzzeitvermietung zugeschnitten und bieten:

- Voll möblierte Apartments im Hotelstandard
- Hochwertige, voll ausgestattete Küchen, bequeme Betten, Flat-TV
- Durchdachte Raumkonzepte – inkl. Freifläche bei ausgewählten Einheiten

### Beste Lage für Kurzzeitvermietung

Wien-Ottakring – Nähe Brunnenmarkt, Steinhofgründe und fußläufig zur U3 Ottakring sowie zu mehreren Straßenbahnlinien. Die Lage ist sowohl bei Touristen als auch bei Geschäftsreisenden sehr beliebt – für maximale Auslastung und optimale Erträge.

### Preis & Investitionsmodell

- Netto-Kaufpreise der Apartments liegen zwischen € 158.000,- und € 499.000,- (zzgl. 20% USt)
- zzgl. Möbel- und Einrichtungspaket\*

- inkl. Sorglos-Vermietungs-Konzept

\*Alle Details zu den Kaufpreisen und Einrichtungspaketen finden Sie in der Detailbeschreibung des jeweiligen Objekts.

**Jetzt investieren – ohne Aufwand, aber mit attraktiven und langfristigen Erträgen.**

[www.sorglos-vermieten.at](http://www.sorglos-vermieten.at)

Ein Projekt von **Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH**

## **Rechtliche Hinweise**

Sämtliche Bilder, Visualisierungen und Pläne, die in den Inseraten verwendet werden, dienen als Referenz. Die gezeigte Einrichtung und Fotos sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Einrichtung oder Layout abweichen. Die 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 wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <200m

Klinik <775m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <450m

Universität <1.425m

Höhere Schule <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <425m

Post <450m

Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <325m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap