

## Gründerzeitcharme | Miet-Rendite über 5%



**Objektnummer: 11398**

**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:	30,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	30,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	30,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	240.000,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 20.965,- zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

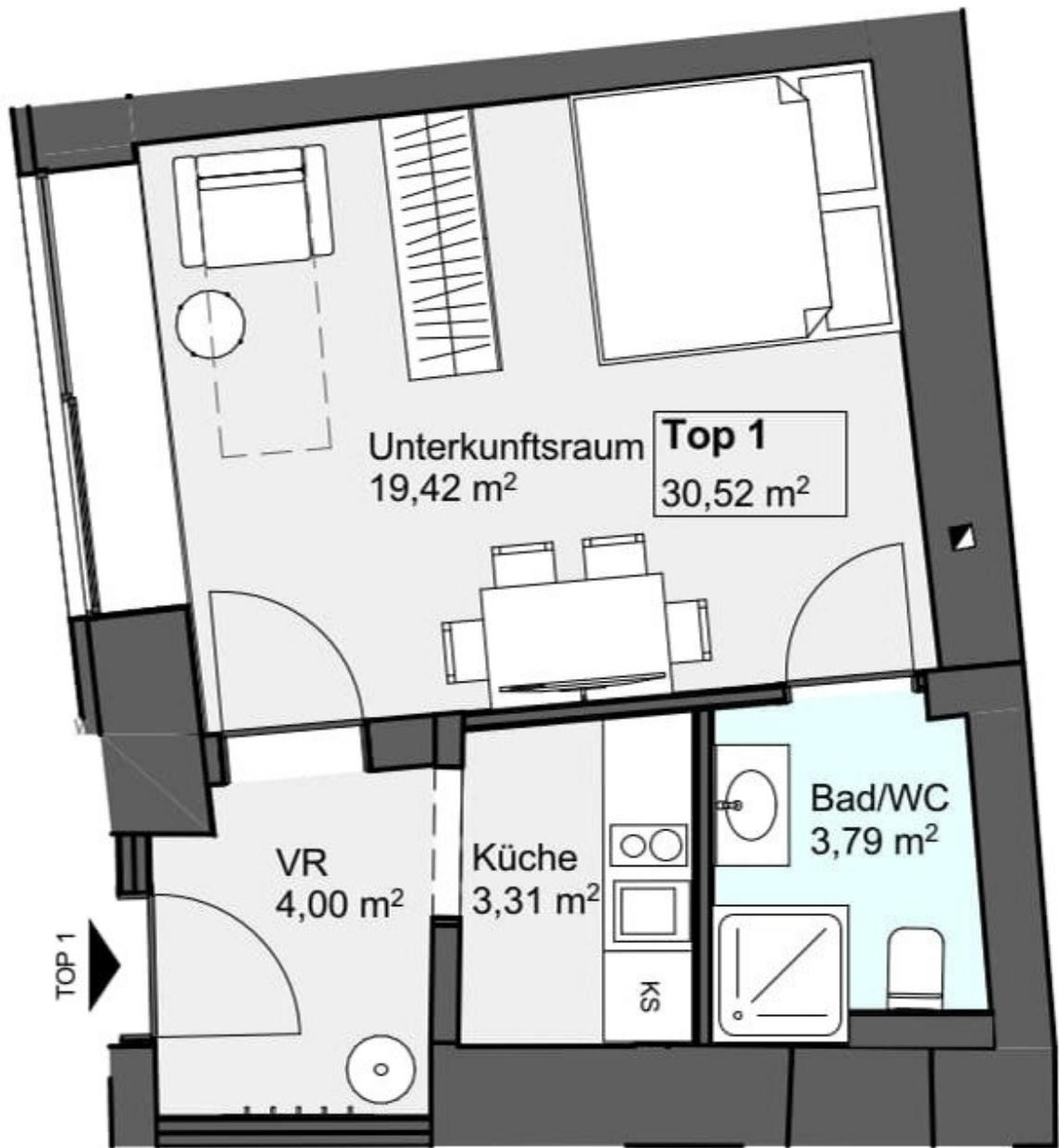


**Michael Riedler**

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







## Objektbeschreibung

Das charmante Gründerzeithaus in der Rauchfangkehrergasse, Nähe Schönbrunn besteht aus einem Straßen- und Hofgebäude. Dieses wird umfassend saniert, aufgestockt und durch den Dachbodenausbau erweitert.

Insgesamt entstehen 56 moderne, voll ausgestattete Wohneinheiten, deren Grundrisse gezielt für die Anforderungen der Kurzzeitvermietung konzipiert sind und über eine Beherbergungswidmung samt Betriebsanlagengenehmigung verfügen.

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

Klingt gut, aber was bedeutet das konkret?

Ein Käufer erwirbt eine Wohnung und ist grundbücherlicher Eigentümer. Übliche Pflichten und Aufgaben von Vermietern wie Mietersuche, Kontrolle der Zahlungseingänge, Abrechnung der Betriebskosten, berechnen der Index-Anpassungen, Ansprechperson für Fragen / Reklamationen / Anliegen von Mietern, Kosten bei Leerstand, Maklerkosten bei Neuvermietung, Instandhaltungskosten und MRG-Einschränkungen, entfallen.

Alle Vermieteraufgaben übernimmt „Vienna Residence“, der renommierte Betreiber und Spezialist für Kurzzeitvermietung. Für die nächsten 25 Jahre trägt der Betreiber sämtliche Betriebs-, Verbrauchs-, Energie- und Instandhaltungskosten.

Die Mieteinnahmen werden über einen gemeinsamen Mietenpool prozentual 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.

Die Kombination der **Kurzzeitvermietung** mit **Betreiber** und dem **Mietenpool-System** bedeutet somit:

- Überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen / Renditen
- Stark reduziertes Vermieterrisiko
- Eigentümer überlässt Vermieteraufgaben dem Betreiber

Dieses **Rundum-Sorglos-Paket** steht für ein transparentes, renditestarkes und entspanntes

Immobilieninvestment.

**Zahlen, Daten, Kalkulierte Werte | 56 Einheiten im Durchschnitt:**

Wohnfläche gewichtet	31,05 m <sup>2</sup>
VK-Preis exkl. USt	271.000,- EUR
Netto-Miete p. M	1.219,- EUR
Netto-Miete pro m <sup>2</sup>	39,- EUR
Rendite	5,4 %

**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 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 <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