4,72 % Rendite - Die Praline unter den Anlegerwohnungen



Objektnummer: 11009

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	39,55 m²
Nutzfläche:	39,55 m²
Gesamtfläche:	39,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	275.000,00 €

Infos zu Preis:

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 23.744 zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.


PAULINE
IM DRITTEN


PAULINE


PAULINE

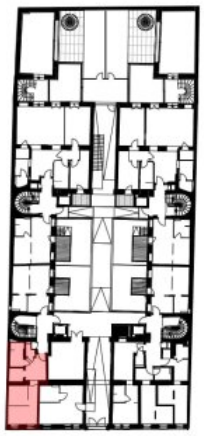

Die Praline unter
den Anlegerwohnungen
PAULINE
PAULINE1030.AT

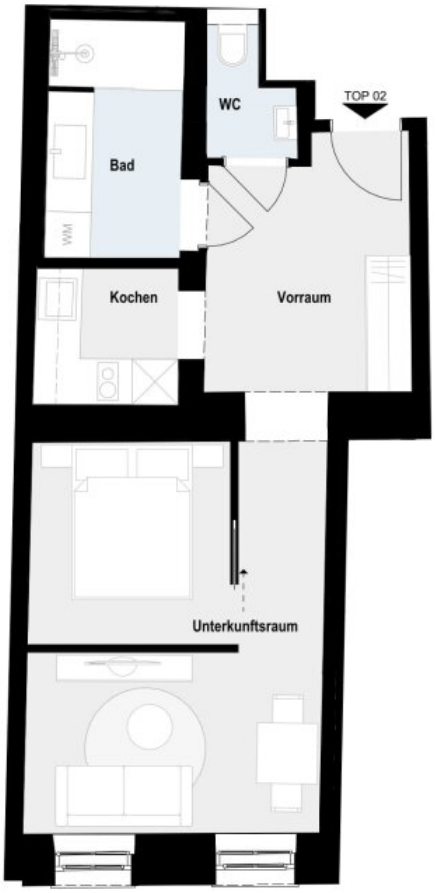

ACCENTA
IMMOBILIEN
VERKAUF | VERMIETUNG | BERATUNG
Ihre Immobilie in
besten Händen
Wir begleiten Sie professionell, persönlich und
verlässlich – von der ersten Beratung bis zum
erfolgreichen Abschluss.
01 997 12 93
office@accenta-immo.at
www.accenta-immo.at
IMMY 2024 SILBER
Makler
ACCENTA Immobilien e.U.

TOP 02

ERDGESCHOSS STIEGE 1

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS





0 1m 5m

N

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Im Projekt **PAULINE** entstehen 30 Anlegerapartments mit Wohnflächen von ca. 24 m² bis 76 m², die speziell für die professionelle Kurzzeitvermietung konzipiert sind. Die **kalkulierte Netto-Mietrendite von 4,72 % p. a.** basiert auf Erfahrungswerten und tatsächlichen Betriebsergebnissen vergleichbarer, bereits fertiggestellter und erfolgreich bewirtschafteter Projekte.

Ihre fünf Vorteile gegenüber klassischen Vorsorgewohnungen

1. Rechtssicherheit durch Beherbergungswidmung und Betriebsanlagengenehmigung

Die behördlichen Genehmigungen schaffen die rechtliche Grundlage für eine professionelle Kurzzeitvermietung. Aufgrund der verschärften gesetzlichen Rahmenbedingungen in Wien sind entsprechende Bewilligungen besonders begehrt und nur eingeschränkt verfügbar – ein wertvoller Vorteil für Anleger.

2. Renommierter Betreiber – Vienna Residence

Mit der **Vienna Residence GmbH**, die seit 2010 erfolgreich Serviced Apartments in Wien und Frankfurt betreibt, übernimmt ein erfahrener und etablierter Partner die gesamte Vermietung und Bewirtschaftung. Ein langfristiger Pachtvertrag bietet Anlegern zusätzliche Planungssicherheit.

3. Keine laufenden Betriebskosten für Eigentümer

Der Betreiber übernimmt die Betriebs-, Energie- und Heizkosten. Auch die laufende Instandhaltung und Inventarerhaltung werden vom Betreiber getragen.

4. Mietenpool sichert stabile Erträge

Die Mieteinnahmen werden gemeinschaftlich gebündelt und nach einem festen Verteilungsschlüssel an die Eigentümer ausgeschüttet. Das ermöglicht eine gleichmäßige Ertragsverteilung und eine bessere Planbarkeit.

5. Wohnungseigentum, Steuervorteile und Eigentümer-Bonus

Sie erwerben grundbücherliches Wohnungseigentum und profitieren von attraktiven steuerlichen Vorteilen. Individuelle Steuerrückerstattungen und Abschreibungsmöglichkeiten können die Gesamtrendite zusätzlich erhöhen. Als besonderes Extra genießen Sie einmal jährlich bis zu **5 Übernachtungen mit 50 % Ermäßigung** im eigenen Haus.

Top 02 | Kurzbeschreibung, Kaufpreis und Konditionen

Das Apartment mit südwestseitiger Ausrichtung befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 1 und verfügt über rund 40 m² Wohnfläche. Über den Vorraum erreichen Sie den Wohn- und Schlafbereich und den separaten Kochbereich. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Walk-in-Dusche und einer Regenbrause ausgestattet. Das WC ist separat.

Das Apartment wird möbliert und voll ausgestattet übergeben und ist speziell auf die professionelle Kurzzeitvermietung abgestimmt.

- Nettokaufpreis Apartment: **€ 275.000**

- Nettokaufpreis Möblierung: **€ 23.744**

- Gesamtkaufpreis netto für Anleger: **€ 298.744**

- Kalkulierte Pool-Ausschüttung p. a. netto: **€ 14.110**

- Kalkulierte Netto-Mietrendite: **4,72 % p. a.***

Ausstattung

Die Apartments im Projekt PAULINE verbinden klassischen Wiener Altbaucharme mit hochwertiger Ausstattung, moderner Gebäudetechnik und dem Komfort eines Hotels.

Wiener Fischgrätparkett aus Eiche, stilvolle Stuckelemente und elegante Türen im Alt-Wiener-Stil schaffen ein besonderes Wohnambiente. Dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster bieten Wärme- und Schallschutz. Großformatige Feinsteinzeugfliesen und hochwertige Sanitäreinrichtungen ergänzen die Ausstattung des Badezimmers.

Die vollständig möblierten Apartments sind speziell auf die Bedürfnisse der Gäste abgestimmt. Von der vollständig ausgestatteten Küche inklusive Geschirr, Besteck und Kochutensilien über komfortable Betten, stilvolle Möbel und moderne Fernseher bis hin zu Bettwäsche, Handtüchern und praktischen Haushaltsgeräten ist alles für einen angenehmen Aufenthalt vorhanden. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine raumweise regulierbare Fußbodenheizung, eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie Netzwerkanschlüsse mit Glasfaseranbindung.

Ein elektronisches Zutrittssystem, stilvoll revitalisierte Allgemeinbereiche, moderne Personenaufzüge und ein Fahrradabstellraum runden das Gesamtkonzept ab.

Lage und Umgebung

Das Projekt PAULINE befindet sich in attraktiver Lage im 3. Bezirk und überzeugt durch eine

ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nahegelegenen U3-Stationen Schlachthausgasse und Kardinal-Nagl-Platz ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt, die in rund zehn Minuten erreichbar ist.

Sehenswürdigkeiten wie der Stephansdom, das Wiener Riesenrad, das Hundertwasserhaus und Schloss Belvedere sind gut erreichbar. Der Wiener Prater und der Donaukanal bieten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten; das Kunst Haus Wien und die Wiener Staatsoper ergänzen das Kulturangebot.

Alle Details zum Projekt finden Sie unter: www.pauline1030.at

Hinweise:

*Die dargestellte Rendite basiert auf einer Kalkulation und stellt keine garantierte Rendite oder Auszahlung dar. Die tatsächlich erzielbare Rendite kann abweichen. Sämtliche Bilder, Visualisierungen und Pläne dienen der Veranschaulichung. Die gezeigte Einrichtung und die Fotos sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Einrichtung oder Raumaufteilung 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

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 <175m
Apotheke <350m
Klinik <250m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <625m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <575m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <375m
Post <375m
Polizei <375m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap