

# Top-Rendite: Mieten-Pool-Konzept in Trend-Projekt | Wohnung unbefristet vermietet



**Objektnummer: 10879**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuwerstraße 60
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	60,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	284.646,00 €
Infos zu Preis:	

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

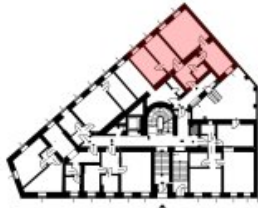
gültig bis

**12/2027**

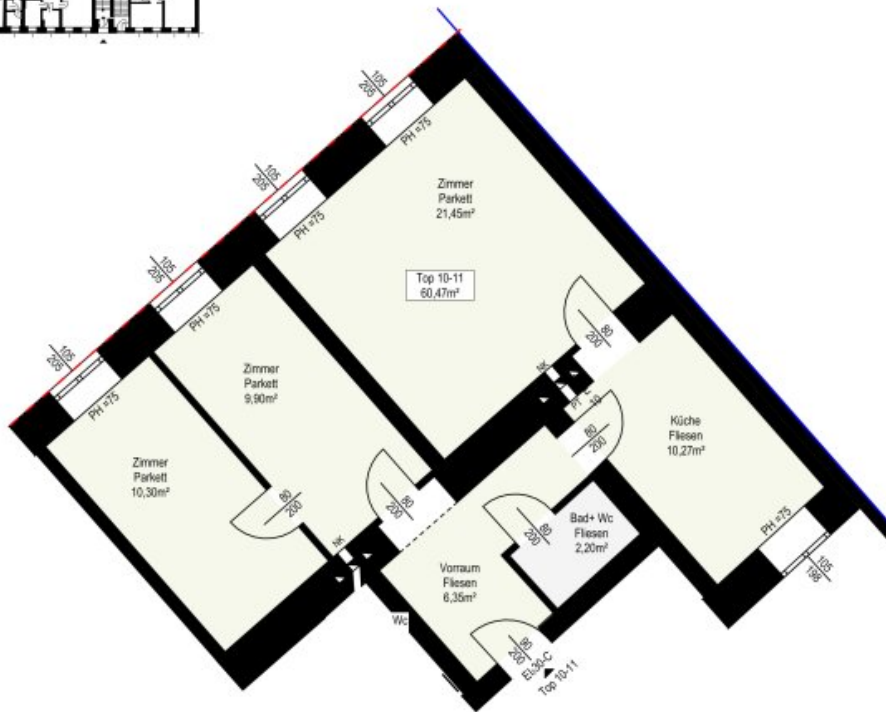
# TOP 10-11

ERDGESCHOSS

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG  
IM HAUS



<b>Top 10-11</b>	
Vorraum	6,35m <sup>2</sup>
Bad+WC	2,20m <sup>2</sup>
Zimmer	10,30m <sup>2</sup>
Zimmer	9,90m <sup>2</sup>
Zimmer	21,45m <sup>2</sup>
Küche	10,27m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>60,47m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

Alle verfügbaren Wohnungen unter: [www.accenta-immo.at/stuwer60](http://www.accenta-immo.at/stuwer60)

## Das Projekt

Das aufwendig revitalisierte Wohnhaus im beliebten Stuwerviertel vereint den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort. Insgesamt stehen für Investoren 20 Einheiten zur Verfügung - davon 14 mit der Widmung "Beherbergungswidmung" zur Kurzzeitvermietung und 6 unbefristet vermietete Wohnungen.

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

- **Kurzzeitvermietung (14 Wohnungen mit Betreiberkonzept)**
- **Langzeitvermietung (6 Wohnungen)**

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**

## **Lage und Umgebung**

Dank der zentralen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Linie U2 (Messe-Prater) und zum Praterstern ist der Standort besonders attraktiv für Städtereisende. Gleichzeitig eignet er sich ideal für Geschäftsreisende, Studierende oder Pendler, die eine kurz- oder mittelfristige Wohnlösung suchen. Das Messezentrum und die Wirtschaftsuniversität Wien befinden sich direkt vor der Haustür. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es, die urbanen Hotspots der Wiener Innenstadt in nur 10 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Lokale sind bequem zu Fuß erreichbar. Praterstern, Donaukanal und Innenstadt liegen in unmittelbarer Nähe – ein klarer Vorteil für Berufspendler. Trotz der zentralen Lage befinden sich mehrere große Naherholungsgebiete ganz in der Nähe – darunter die Donau, der Donaukanal und der weitläufige Wiener Prater mit seinen bekannten Fahrgeschäften sowie das Naturerholungsgebiet Praterauen.

## **Ausstattung der Apartments**

Die Einheiten mit Größen zwischen ca. 21 m<sup>2</sup> und 91 m<sup>2</sup> werden **vollmöbliert verkauft**. Die hochwertige Ausstattung umfasst alles – von der Einbauküche über Betten bis hin zu Fernseher und Kaffeelöffel – und ist optimal auf die Kurzzeitvermietung ausgerichtet.

## **Kaufpreise**

**Netto-Kaufpreise ab € 146.000 zzgl. 20 % USt.**

*Die angegebenen Preise verstehen sich objektbezogen. Das Möbel- und Ausstattungspaket ist nicht im Kaufpreis enthalten.*

**Attraktive Rendite ab 4 % mit weiterem Steigerungspotenzial je nach Buchungsauslastung.**

## **Hinweis:**

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. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

**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 <125m

Apotheke <75m

Klinik <925m

Krankenhaus <1.900m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <200m

Universität <275m

Höhere Schule <2.200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <1.575m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <325m

Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap