Trend-Projekt in Top-Lage „Kurzzeitmiete mit Betreibermodell“



Objektnummer: 10973

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:	43,10 m²
Nutzfläche:	43,10 m²
Gesamtfläche:	43,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	349.000,00 €

Infos zu Preis:

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 22.247,00 zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

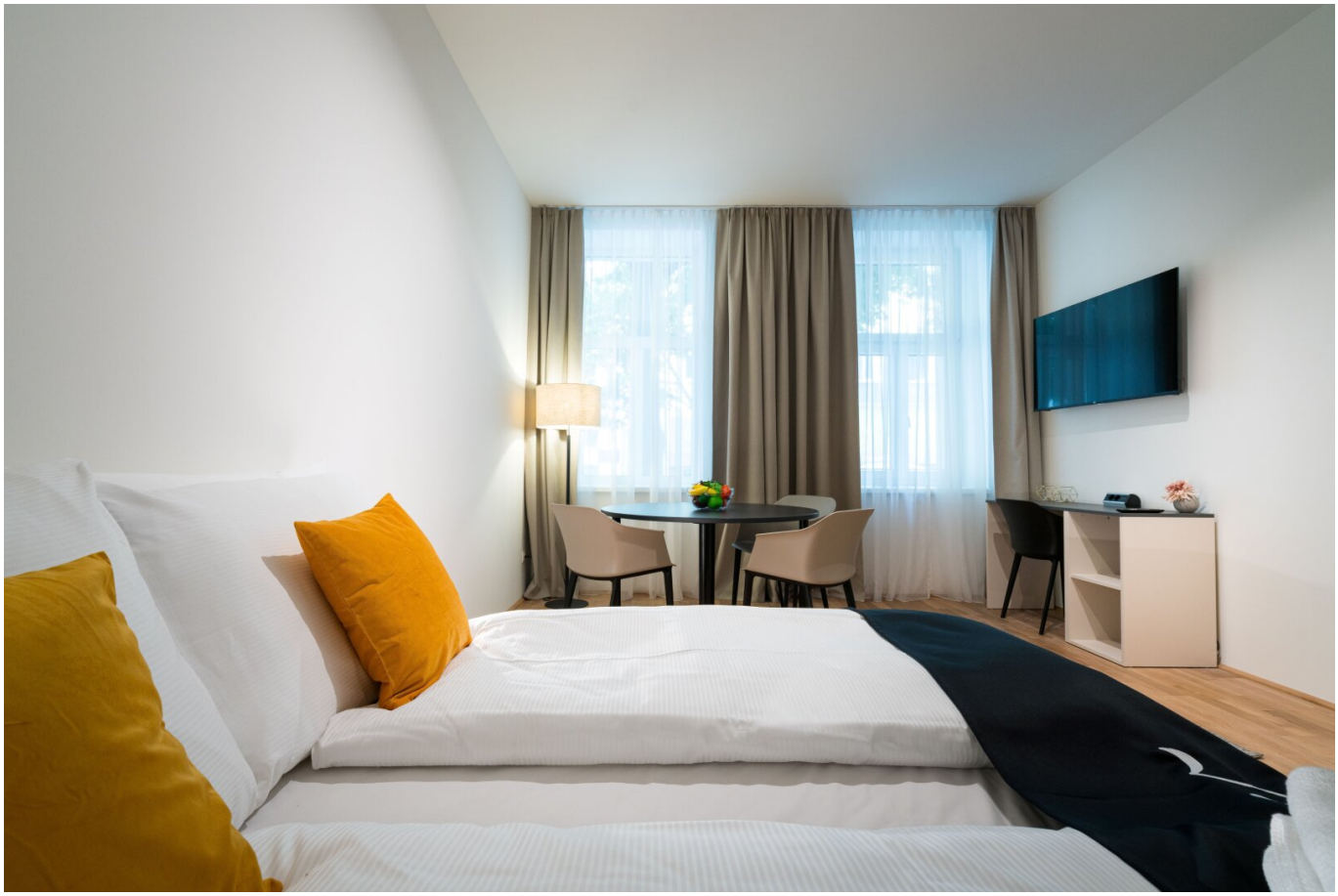


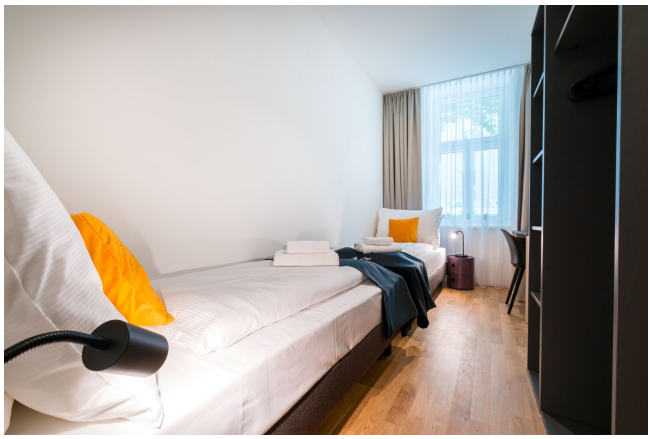
Michael Riedler















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.

Stuwerstraße 60

1020 WIEN

Top 35

3. Obergeschoss

Widmung	**Beherbergungsstätte**
Fläche	**43,10 m²**
Kaufpreis	**€ 349.000**

ÜBERSICHTSPLAN



Grundriss Top 35



Stuwerstraße

Objektbeschreibung

Alle verfügbaren Wohnungen unter: www.accenta-immo.at/stuwer60

Das Projekt

Das umfassend revitalisierte Gründerzeithaus „Stuwerstraße 60“ verbindet klassische Wiener Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Im Zuge der Revitalisierung wurde das Gebäude um zwei Dachgeschosse erweitert sowie technisch und energetisch umfassend modernisiert.

Die Wohnung

Top 35 ist als „Beherbergungsstätte“ gewidmet, befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über eine Fläche von rund 43,1 m².

Die Sanierung der Wohnung wurde 2025 abgeschlossen. Das neu gestaltete Badezimmer mit Dusche und WC ist mit großformatigen Fliesen in Marmoroptik ausgestattet, während Parkettboden, Fußbodenheizung und neue Fenster für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen. Sämtliche Installations- und Elektroleitungen wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Die Wohnung wird **möbliert und voll ausgestattet** verkauft. Die speziell auf den Apartmentbetrieb abgestimmte Einrichtung umfasst eine Einbauküche mit Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Mikrowelle und Kaffeemaschine sowie Betten, Kleiderschrank, Fernseher und Verdunkelungsvorhänge. Auch Kücheninventar, Geschirr und Besteck sowie Bettwäsche und Handtücher sind im Ausstattungspaket enthalten.

Mieteinnahmen und Rendite

Die kalkulierten **Netto-Mieteinnahmen** aus dem Mietenpool betragen rund **€ 1.455 monatlich**, was einer **Mietrendite von rund 4,7 %** entspricht.

Das Vermietungs- und Mietenpoolkonzept umfasst insgesamt **25 Einheiten – 19 Apartments mit Widmung „Beherbergungsstätte“ zur Kurzzeitvermietung** sowie **6 unbefristet vermietete Wohnungen**. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen der 14 fertiggestellten Serviced Apartments sowie der 6 unbefristet vermieteten Wohnungen fließen bereits in den gemeinsamen Mietenpool. Die 5 Serviced Apartments im Souterrain K2 bis K6 werden nach ihrer geplanten Fertigstellung im Juni 2027 in den Mietenpool aufgenommen.

Die aktuelle Kalkulation basiert auf tatsächlich erzielten Einnahmen aus den bereits betriebenen Serviced Apartments sowie den bestehenden Mietverhältnissen und damit nicht ausschließlich auf zukünftigen Vermietungs- oder Auslastungsprognosen. Detaillierte Informationen zum Mietenpool, zum Verteilungsschlüssel und zu den zugrunde liegenden Berechnungen stellen wir interessierten Anlegern in den weiterführenden Unterlagen transparent zur Verfügung.

Professionelle Bewirtschaftung und geringer Verwaltungsaufwand

Der laufende Betrieb der Serviced Apartments wird von Vienna Residence übernommen. Dazu zählen insbesondere Vermarktung und Buchungsmanagement, Gästebetreuung und Abrechnung sowie die laufende operative Bewirtschaftung. Darüber hinaus trägt der Betreiber die ihm vertraglich zugeordneten Betriebs- und Verbrauchskosten sowie Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen. In Verbindung mit dem gemeinsamen Mietenpool entsteht damit ein professionell organisiertes Vermietungsmodell, bei dem sich Schwankungen in der Auslastung einzelner Apartments nicht ausschließlich auf den jeweiligen Eigentümer auswirken. Gleichzeitig reduziert sich für Anleger der laufende Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand wesentlich.

Lage und Umgebung

Die Stuwerstraße 60 befindet sich im beliebten Stuwerviertel im 2. Wiener Gemeindebezirk und profitiert von einer ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung. Die U2-Station Messe-Prater sowie der Praterstern befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Mit der Messe Wien, der Wirtschaftsuniversität und dem Wiener Prater liegen zugleich mehrere wichtige Frequenzbringer und Anziehungspunkte nur wenige Minuten entfernt. Dadurch ist der Standort sowohl für Städtereisende und Geschäftsreisende als auch für Studierende und Personen mit temporärem Wohnbedarf attraktiv. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Lokale sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig bieten der Wiener Prater, die Praterauen, der Donaukanal und die Donau großzügige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Hinweis: Sämtliche in den Inseraten verwendeten Bilder, Visualisierungen und Pläne dienen als Referenz. Die dargestellte Einrichtung sowie Fotos können von der tatsächlichen Ausführung oder dem tatsächlichen Layout abweichen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <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