

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



**Objektnummer: 10960**

**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:                   | 29,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 233.796,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 13.119,00 zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

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





  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

**AT01011043**      **379995t**  
Treuhänder-Nummer      Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2027**

 



# 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 "Beherbergungsstätte" zur Kurzzeitvermietung und 6 unbefristet vermietete Wohnungen.

## Mieten-Pool-Modell mit Sorglos-Vermietungs-Konzept:

- professionelles, zentrales Management übernimmt die Verwaltung und Verrechnung
- Betreiber-Modell für die 14 Serviced-Apartments zur Kurzzeitvermietung
- 6 Wohnungen mit langfristigen Mietverträgen
- Mieteinnahmen mit Mieten-Pool-Modell
- Mietrendite kalkuliert auf Basis Realumsätzen von über 4 % p. a. (netto nach Kosten)
- "Mieteinnahmen sorgenfrei" – keine Kosten durch Leerstand oder Instandhaltung

## Professionelles Management für eine sorgenfreie Kapitalanlage

Ein professionelles Management übernimmt sämtliche Aufgaben rund um die Kurzzeitvermietung, von der Buchung über die Wartung bis hin zu den rechtlichen Aspekten. Für Investoren bedeutet dies eine mühelose Kapitalanlage ohne administrativen Aufwand.

- Vermietung (kurz- und langfristig)
- Mietvertragsabwicklung und Mieterbetreuung

- Wartung und Instandhaltung
- Abwicklung aller Betriebs- und Nebenkosten
- Rechtliche Betreuung und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben

Dieses Rundum-Sorglos-Paket ermöglicht Eigentümern eine passive und risikoreduzierte Kapitalanlage, da der gesamte organisatorische Aufwand ausgelagert wird.

### **Mietenpool – Einheitliche Rendite für alle Eigentümer**

Beim sogenannten Mietenpool fließen die Mieteinnahmen aller Einheiten in einen gemeinsamen „Mietentopf“. Die Ausschüttung erfolgt auf Basis eines speziell berechneten „Rendite-Nutzwertes“. Dieser sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer eine einheitliche Rendite. Das Risiko des Leerstandes oder des Mietausfalles trifft nie den einzelnen Eigentümer, sondern verteilt sich auf den Mieten-Pool. Das schützt Eigentümer vor plötzlichen Einnahmeverlusten.

### **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: € 146.000 bis € 438.000,- (zzgl. 20 % USt.)\*

\*Das Möbel- und Ausstattungspaket ist im Kaufpreis **nicht enthalten**. Die Preise sind objektbezogen ausgewiesen.

### **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