

Premium Serviced Apartments & Co-Living Wien



Objektnummer: 7618/1006

Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	4.226,66 m²

Ihr Ansprechpartner

VigoImmobilien GmbH

VigoImmobilien GmbH
Bösendorferstraße 1 / 18-19
1010 Wien

T +43 664 220 41 83

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Das Serviced Apartments Vienna bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für einen **langfristigen Mietvertrag/Pachtvertrag oder Kauf für Studentenwohnheim** auf dem Wiener Beherbergungsmarkt. Die Anlage umfasst **100 Apartments** mit umfassendem Service und befindet sich in einer der stabilsten und international anerkanntesten städtischen Tourismusdestinationen Europas.

Das Objekt vereint die betrieblichen Vorteile eines Serviced-Apartment-Konzepts mit der Sicherheit einer langfristigen Mietstruktur. Wien verzeichnet weiterhin eine starke Nachfrage nach Unterkünften für Langzeitaufenthalte, getrieben durch Tourismus, Geschäftsreisen, Umzüge und internationale Unternehmensaktivitäten.

Der Eigentümer sucht einen erfahrenen Betreiber oder Käufer von Hotels oder Serviced Apartments im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags mit österreichischer Verbraucherpreisindexierung.

Eckdaten & Einheiten

- **100 Apartments** bezugsfertig im Neubau (Baujahr 2022–2024).
- **3.800–4.500 m²** gesamte Mietfläche.
- **Studio-Apartments** mit ca. 25–30 m² Wohnfläche.
- **Schlafzimmer-Apartments** mit ca. 35–45 m² Wohnfläche.
- **Langzeit-Apartments** mit über 45 m² Wohnfläche

Betrieb & Konzept

- **Aparthotel** der mittleren bis gehobenen Mittelklasse.
- **Serviced Apartments** ausgelegt für längere Aufenthalte (Longstay).
- **Voll möbliert** inklusive Küche/Kochnische, Bad und WLAN.
- **Infrastruktur** mit 2 Personenaufzügen und Fernwärmeheizung

Gemeinschaftsflächen & Services

- **Lounge** mit Rezeption, Sicherheitsdienst und repräsentativer Eingangshalle.
- **Co-Working-Bereich** und ein separater Veranstaltungsraum.
- **Freizeitangebote** wie Gemeinschaftsterrasse, Kinderspielraum und Wäschemöglichkeiten.
- **Fitness & Wellness** durch eigenes Studio und Spa-Bereich (gegen Gebühr).
- **Zusatzleistungen** wie Reinigungsservice und optionales Frühstück/Café.

Parken

- **30–50 Tiefgaragenstellplätze** stehen zur Verfügung.

Mietpreisberechnung

- **Monatliche Netto-Miete: EUR 800,00** pro Apartment
- **Mietvertrag:** Langfristig über **20 Jahre** plus Verlängerungsoption.

- **Wertsicherung: 100 % CPI-Indexierung** (Verbraucherpreisindex) ab einer 5 % Hürde.
- **Kautiön: 6 Bruttomonatsmieten** als Bankgarantie oder Versicherungskautionsgarantie.
- **Garagenstellplätze:** Stellplätze sind nicht im Miet-, Pacht- oder Kaufpreis enthalten.

Struktur & Erwerbs Optionen:

Sie können dieses Investment optimal an Ihre Portfoliostrategie anpassen:

Option A: Betreiberfrei (Operator-Free)

- **Status:** Bestandsfrei
- **Strategie:** Ideal für Eigenbetreiber, etablierte Brands oder das Roll-out eines eigenen Micro-Living-/Co-Living-Konzepts. Maximize Upside-Potenzial.

Option B: Rendite-Investment (Leased Investment)

- **Netto-Rendite:** Ca. 6,0 % p.a.
- **Vertragspartner:** Langfristiger Betreibervertrag mit einem erfahrenen Operator.
- **Laufzeit:** 20 Jahre Festlaufzeit + Verlängerungsoption.

- **Wertsicherung:** 100 % CPI-Indexierung (Verbraucherpreisindex) mit einer 5 % Hurdle.
- **Sicherheit:** 6 Bruttomonatsmieten Bankgarantie oder Versicherung Kautionsgarantie

Option C: Kaufpreis (Asset- oder Share-Deal)

- **Kaufpreis:** Auf Anfrage.

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: Verkauf: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- Vermittlungsprovision: Vermietung/Verpachtung: 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap