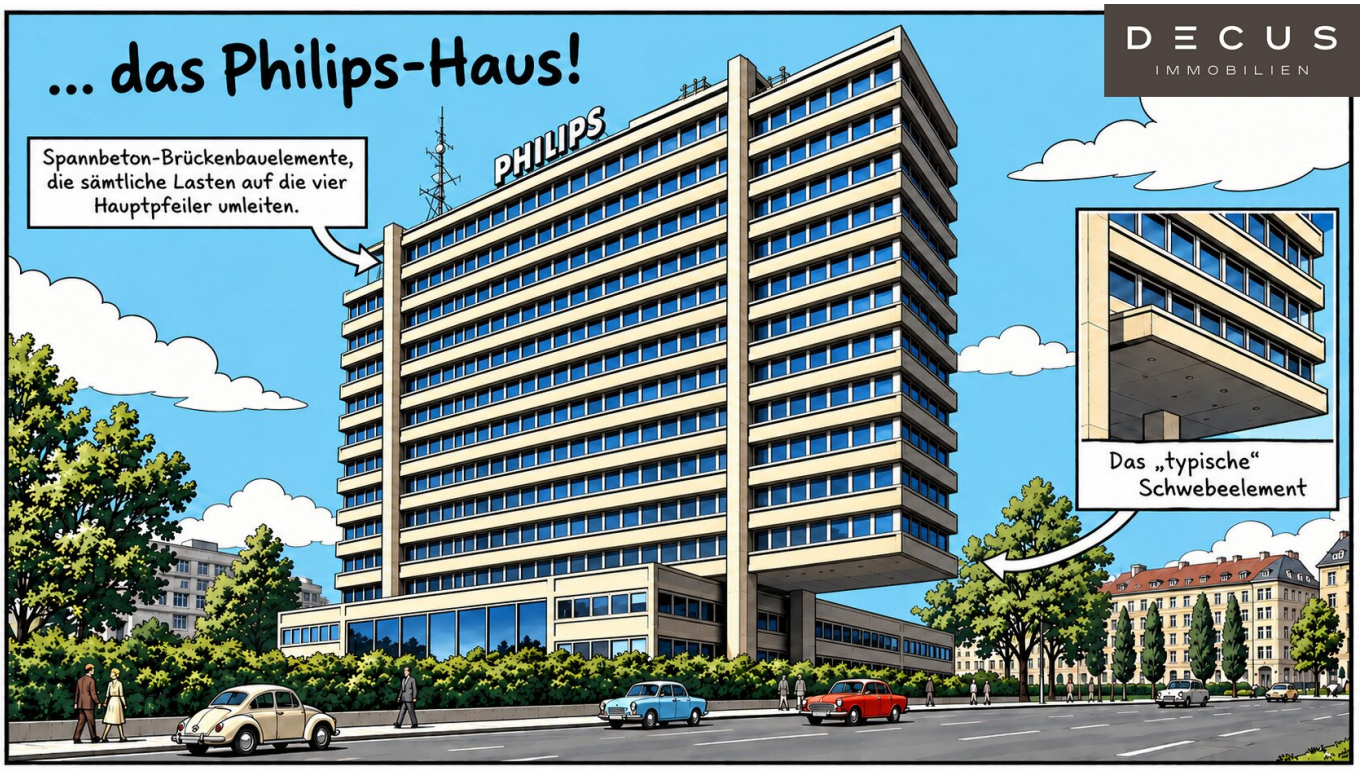
LEGAL VERMIETBARES SERVICED-APARTMENT MIT GRANTIERTER MINDESTMIETE 40 m² Eckwohnung zur legalen Kurzzeitvermietung über Booking.com & Airbnb



Objektnummer: 1169146

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1964
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m²
Nutzfläche:	40,00 m²
Gesamtfläche:	40,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	133,50 €
Heizkosten:	39,76 €
USt.:	42,60 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis Einrichtung & Möblierung extra: € 25.000,- zuzüglich 20% USt.

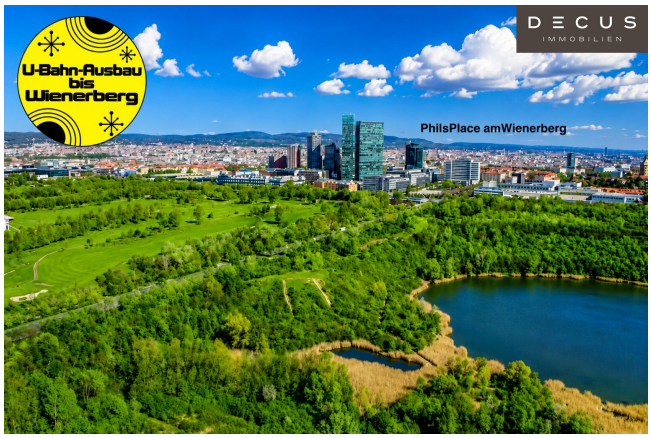
Provisionsangabe:

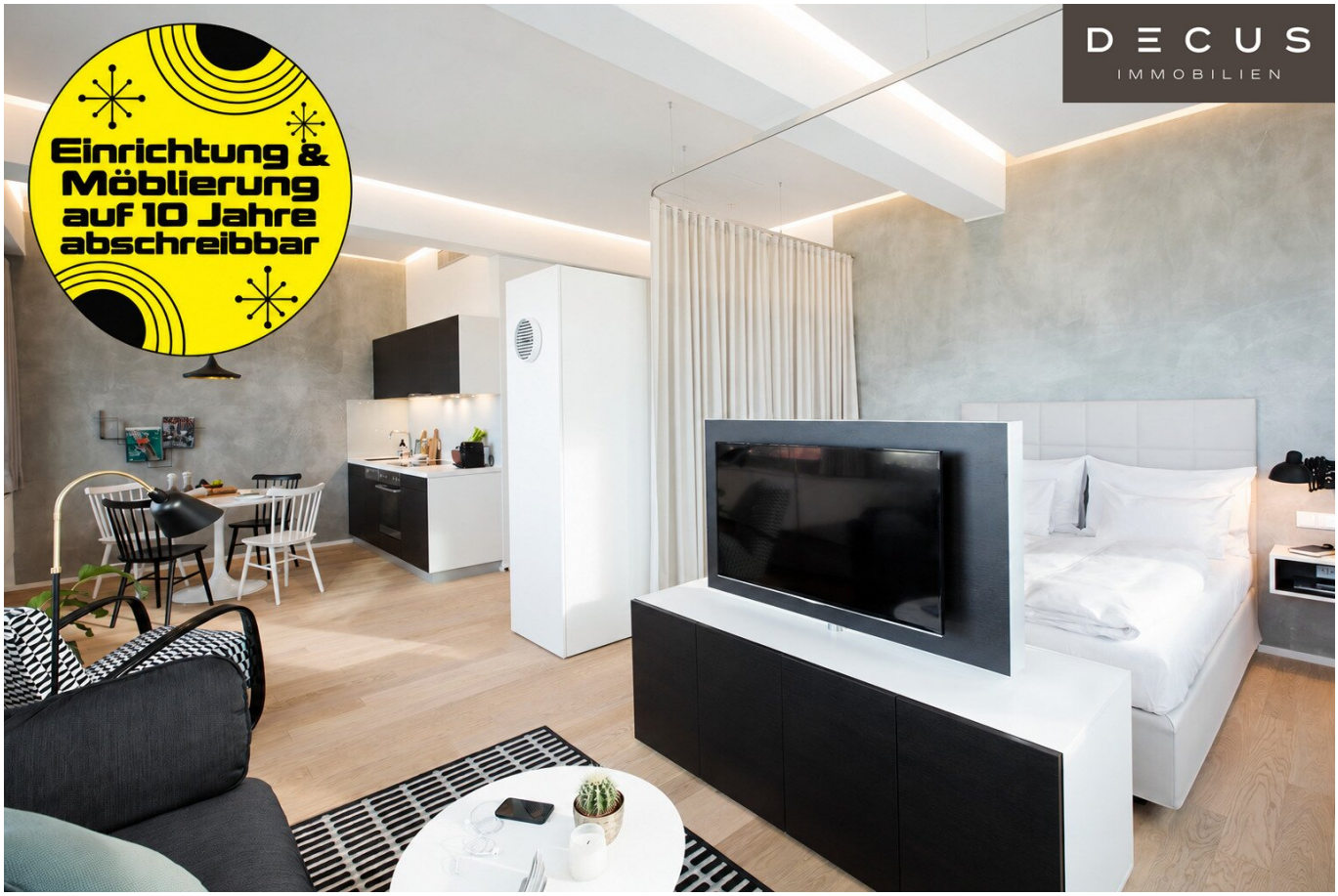
7.560,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

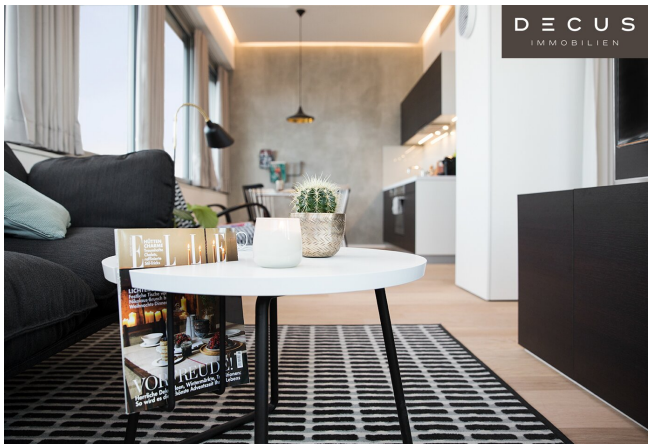
DECUS
IMMOBILIEN
Widmung
als
HOTEL

DECUS
IMMOBILIEN
Denkmal-
geschützte
Architektur-Ikone

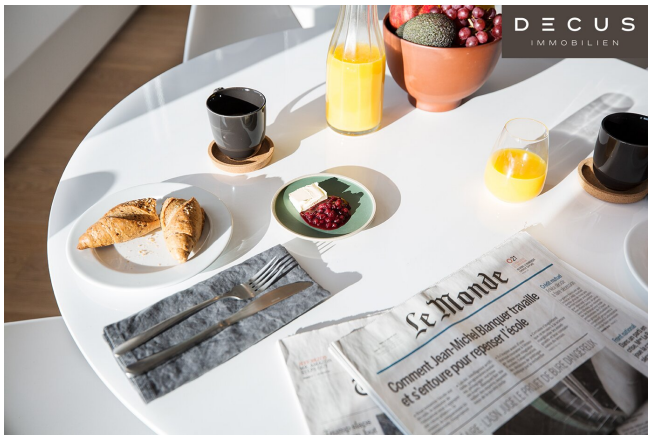

DECUS
IMMOBILIEN
U-Bahn-Ausbau
bis
Wienerberg
PhilsPlace amWienerberg


DECUS
IMMOBILIEN
Einrichtung &
Möblierung
auf 10 Jahre
abschreibbar

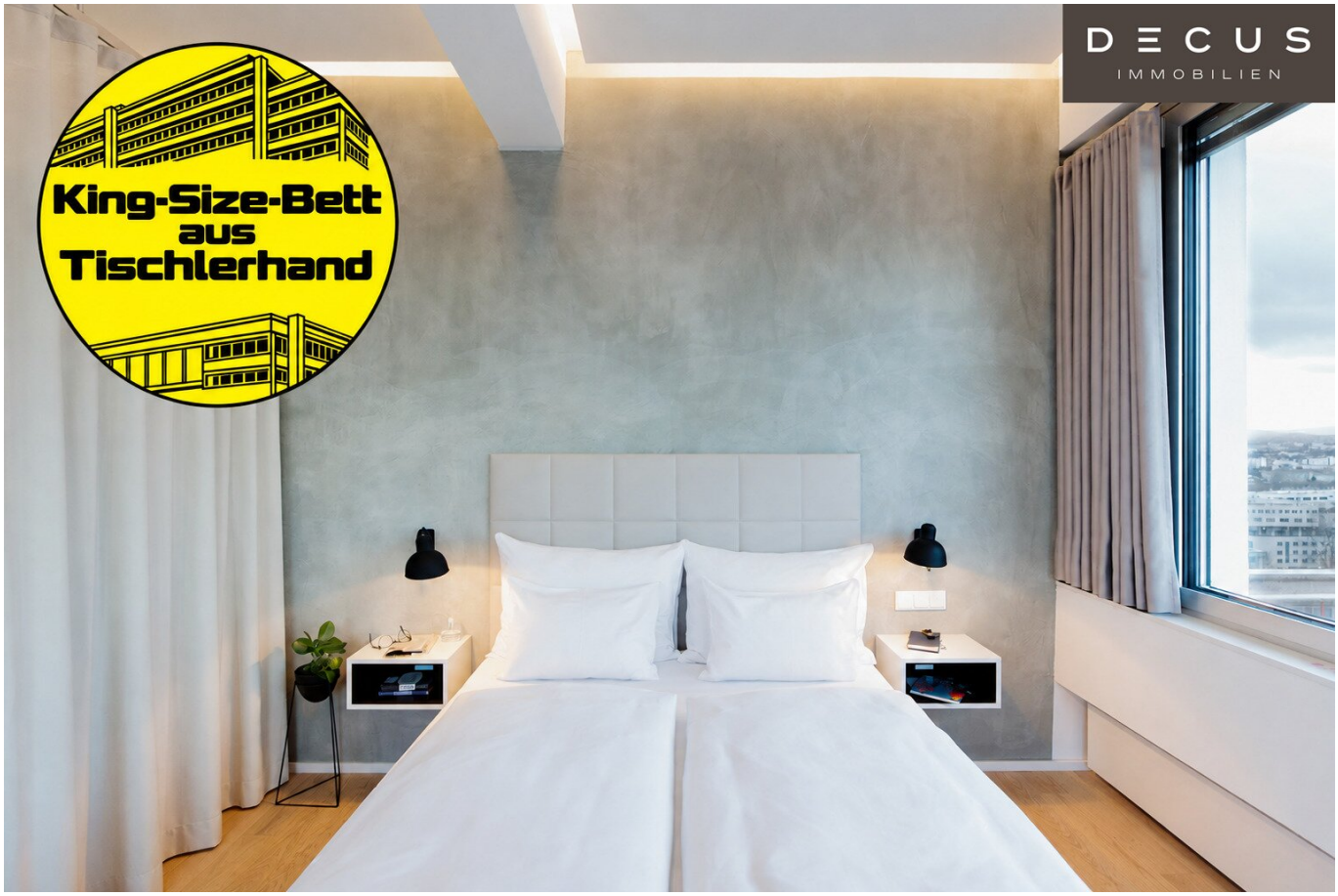
DECUS
IMMOBILIEN
Garantierte
monatliche
Mindestmiete

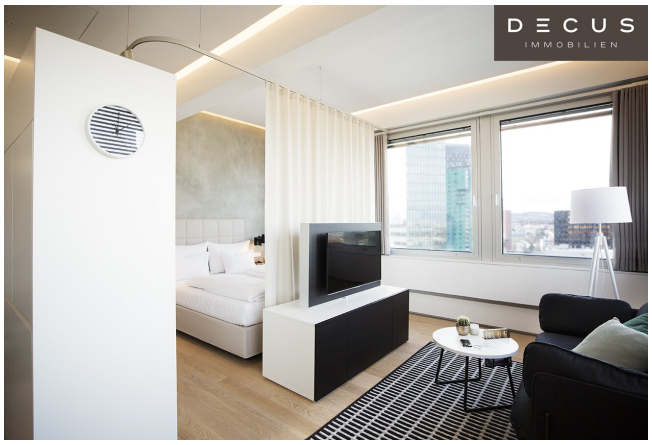

DECUS
IMMOBILIEN

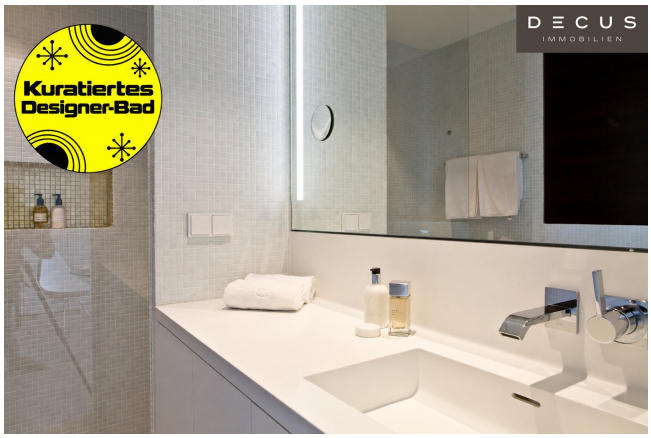
DECUS
IMMOBILIEN
Küchengeräte:
alles von Miele
Küchen-Arbeitsplatte:
Corian aus einem Guss
Miele

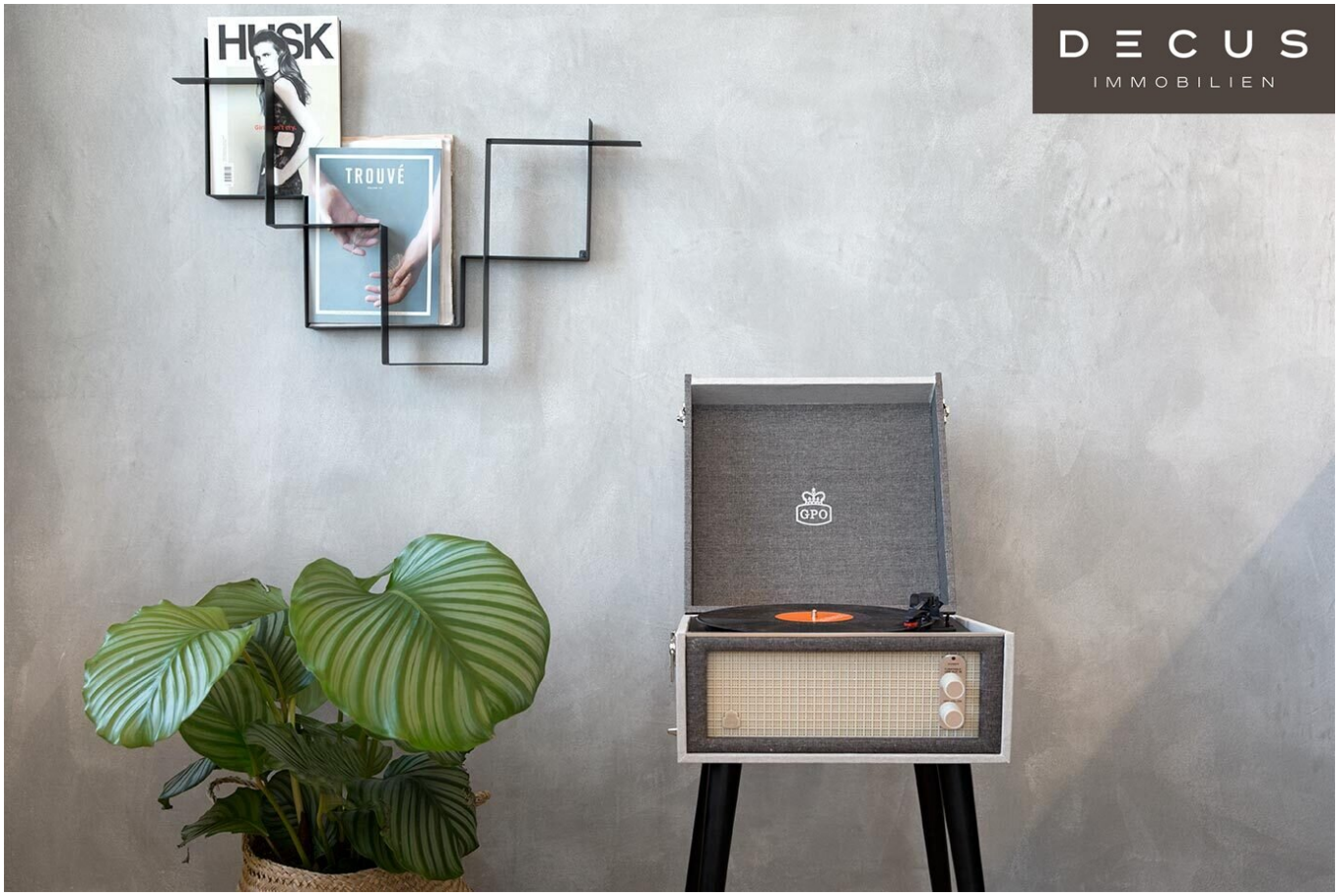

DECUS
IMMOBILIEN
Le Monde
Comment Jean-Michel Blanquer travaille
et s'entoure pour repenser l'école

DECUS
IMMOBILIEN
Raumhöhe
3,22
Meter!

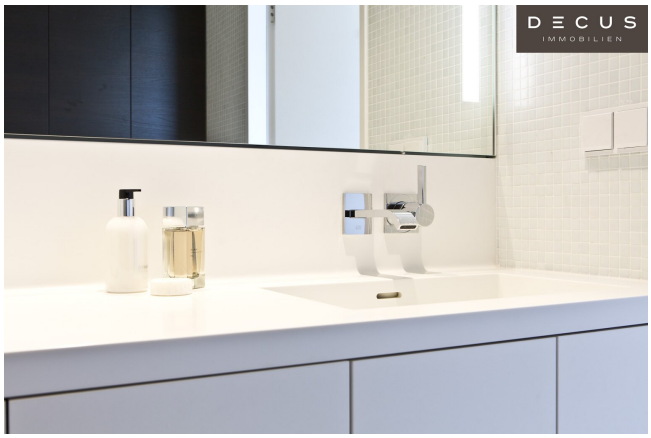

King-Size-Bett
aus
Tischlerhand
DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


Kuratiertes
Designer-Bad
DECUS
IMMOBILIEN


HUSK
TROUVÉ
GPO
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
Fliesen-Mosaik:
Marmor von Bisazza
Waschtisch aus einem Guss
aus Corian, Maßarbeit!

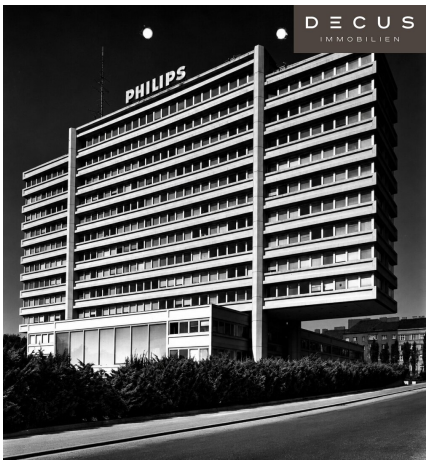

DECUS
IMMOBILIEN

Für Läufer: Tolle Laufstrecken beim PhilsPlace an den Ziegelteichen am Wienerberg.

A 2,8 km (ca. 17 min) B 5,1 km (ca. 30 min) C 7,1 km (ca. 43 min)

Stadt Wien
Stadt entwicklung und Stadtplanung
DECUS
IMMOBILIEN
U2-Ausbau bis zum
PhilsPlace am Wienerberg
Hernals
Michelbeuern AKH
Arne-Karlsson-Park
Elterleinplatz
Frankhplatz
Schottentor
Rathaus
U5
Karlsplatz
Neubaugasse
U3
Westbahnhof
Pilgramgasse
U4
Reinprechtsdorfer Straße
Hauptbahnhof
Matzleinsdorfer Platz
Bahnhof Meidling
Gußriegelstraße
U2
Wienerberg
500 m

DECUS
IMMOBILIEN
Die U2-Station
Wienerberg
kommt direkt zum PhilsPlace.

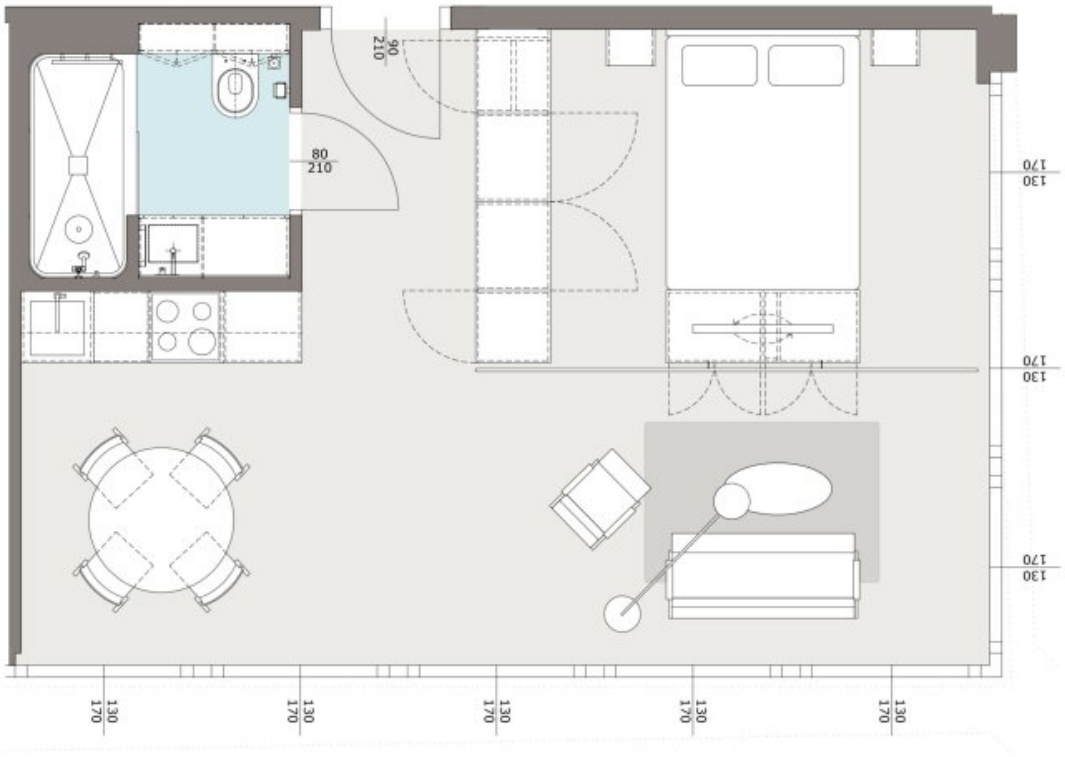

DECUS
IMMOBILIEN
PHILIPS

Legal vermietbar
über
AirBnB & Co
PhilsPlace
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

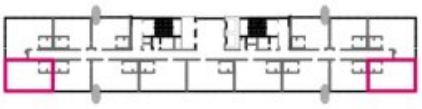
Phils Place

Full-Service
Apartments Vienna



TYP 2 39,77m²

Wohnraum	35,85m²	RH 3,22m
Bad/WC	3,92m²	RH 2,50m



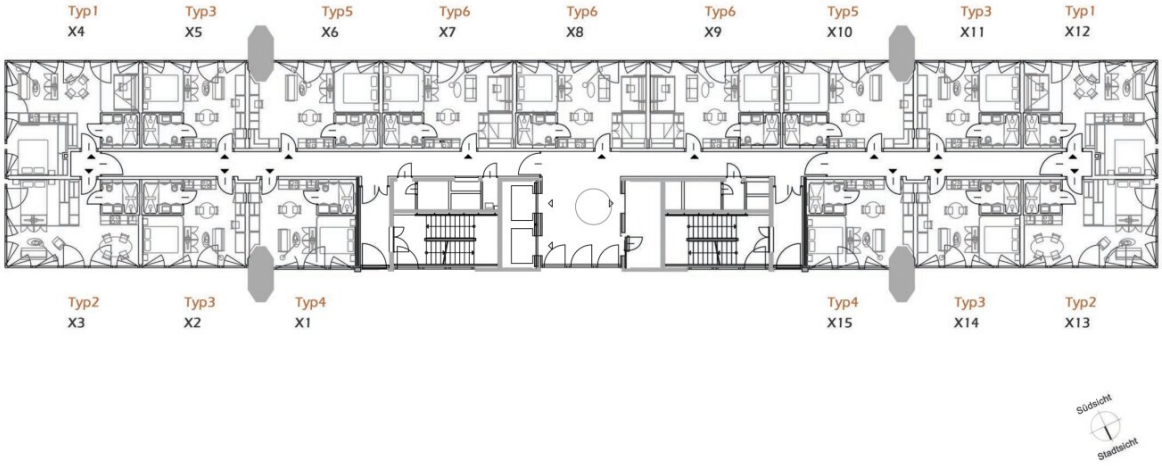
DECUS
IMMOBILIEN

TYP2
(18 St)

DECUS IMMOBILIEN

Phils Place

Full-Service Apartments Vienna



Objektbeschreibung

LEGAL VERMIETBARES SERVICED-APARTMENT MIT GRANTIERTER MINDESTMIETE

40 m² Eckwohnung zur legalen Kurzzeitvermietung über Booking.com & Airbnb

The PhilsPlace Collection

Das sicherste AirBnB-Investment Wiens. “Du kaufst nicht nur ein Apartment. Du kaufst ein fertiges Geschäftsmodell.”

40 m² Serviced Apartment | 3. Obergeschoß | Nordwest-Ausrichtung | Blick über Wien | professioneller Betreiber | garantierte Mindestmiete | künftige U2-Station „Wienerberg“

Eine der wenigen legalen Möglichkeiten, in Wien in die Kurzzeitvermietung zu investieren

Bürgermeister Michael Ludwig will noch heuer die Regeln für die Kurzzeitvermietung für Wohnungen weiter verschärfen.

Wer über Plattformen wie Airbnb vermietet, soll sich künftig registrieren müssen. Zudem soll die Umwidmung in Beherbergungen erschwert werden.

Während die Stadt Wien die Vorschriften für die Kurzzeitvermietung laufend verschärft, verfügt das gesamte PhilsPlace bereits über eine **gewerberechtliche Genehmigung als Beherbergungsbetrieb**. Die professionell geführte Vermietung mit dem renommierten Wiener Betreiber „Vienna Residences GmbH“ an täglich oder wöchentlich wechselnde Gäste erfolgt im Rahmen des bestehenden Betreiberkonzepts ähnlich wie ein Hotel.

Für Anleger bedeutet das:

- rechtlich genehmigtes Betreiberkonzept
- legale Vermietung über Booking.com und Airbnb
- professioneller Betreiber statt Eigenverwaltung
- sofortige laufende Mieterträge nach Übergabe

Woher kommen Ihre Mieterträge?

Das Apartment ist in das professionelle Betreiberkonzept der **Vienna Residence GmbH** eingebunden.

Vienna Residence übernimmt die Vermarktung über internationale Buchungsplattformen wie Booking.com und Airbnb, das Buchungsmanagement, die Gästebetreuung, Reinigung, Abrechnung sowie den laufenden Betrieb.

Als Eigentümer übernehmen Sie ein bereits funktionierendes Vermietungskonzept und müssen sich weder um Gäste noch um die operative Bewirtschaftung kümmern.

Garantierte Mindestmiete bis Ende 2028

2. Mit dem Kauf übernehmen Sie einen bestehenden Rahmenpachtvertrag mit Vienna Residence GmbH.

4. Der Pächter garantiert eine **Mindestmiete pro Monat und Jahr**, einschließlich einer bereits heute vertraglich vereinbarten jährlichen Anpassung bis Ende 2028.

6. Zusätzlich erfolgt jährlich die Abrechnung des tatsächlich erwirtschafteten Umsatzpachtzinses.

„Während in Wien die Möglichkeiten privater Airbnb-Vermietungen zunehmend eingeschränkt werden, erwerben Sie hier ein Apartment in einem bereits genehmigten Beherbergungsbetrieb – mit professionellem Betreiber, garantierter Mindestmiete und einer Architektur, die längst zu den Ikonen Wiens zählt.“

Top 3.13 – Die zweitgrößte Apartment-Kategorie im PhilsPlace

Mit rund **40 m² Wohnfläche** gehört Top 3.13 zum zweit-größten Apartment-Typ des ehemaligen Philips-Hauses und unterscheidet sich deutlich von den kleineren Standardapartments.

Highlights:

- ca. 40 m² Wohnfläche

- großzügige Eckwohnung
- abgetrennter Master-Bedroom
- Raumhöhe ca. 3,22 m
- Nordwest-Ausrichtung
- Blick über Wien
- hochwertige Tischler-Maßanfertigungen aus Kärnten
- vollständige Designer-Möblierung
- sofort monatliche Mieterträge mit Mindestgarantie
- Kellerabteil

Kaufpreis

Beim Kauf als „Anlegerwohnung“ zum Zwecke der Vermietung wird die 20% USt. zur Gänze von der Finanz zurückerstattet.

Steuerliche Themen sind individuell vom Steuerberater prüfen zu lassen!

Wohnung

- Netto: EUR 210.000
- Brutto: EUR 252.000

Designer-Möblierung & Ausstattung

- Netto: EUR 25.000
- Brutto: EUR 30.000

Gesamtkaufpreis

- Netto: EUR 252.000
- Brutto: EUR 282.000

Die gesamte Designer-Möblierung und Einrichtung im Wert von netto **EUR 25.000** kann gesondert auf **10 Jahre verkürzt abgeschrieben werden**. Die konkrete Abschreibung, insbesondere die verkürzte AfA bis zu 10 Jahren, ist individuell mit dem Steuerberater abzustimmen.

Beim Kauf als „Anlegerwohnung“ zum Zwecke der Vermietung wird die 20% USt. zur Gänze von der Finanz zurückerstattet.

Steuerliche Themen sind individuell vom Steuerberater prüfen zu lassen!

Warum dieses Investment besonders interessant ist

? legale Kurzzeitvermietung im genehmigten Beherbergungsbetrieb

? professionelles Betreiberkonzept der Vienna Residence GmbH

? garantierte Mindestmiete bis Ende 2028

? zweit-größte Apartment-Kategorie im PhilsPlace

? hochwertige Designer-Ausstattung

? Blick über Wien

? attraktives Entwicklungspotenzial durch den geplanten U2-Ausbau

Nebenkosten

- 3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Kosten für Notar, Treuhand und Vertragserrichtung laut Tarif
- Beim Kauf als „Anlegerwohnung“ zum Zwecke der Vermietung wird die 20% USt. zur Gänze von der Finanz zurückerstattet.
- Steuerliche Themen sind individuell vom Steuerberater prüfen zu lassen!

Besichtigung bitte direkt telefonisch vereinbaren.

Gerhard J. Lottes

Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH

A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

M +43 660 593 89 90

T +43 1 35 600 10

E lottes@decus.at

W www.decus.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum, Druck- und Schreibfehler. Steuerliche Angaben ersetzen keine steuerliche Beratung.

TEIL 2

Eine Wohnung, die sich deutlich von klassischen Anlegerwohnungen unterscheidet

Top 3.13 | 40 m² Eckwohnung | Nordwest-Ausrichtung | 3. Obergeschoß

Diese außergewöhnliche Eckwohnung verbindet großzügiges Raumgefühl, hochwertige Architektur und eine bis ins Detail abgestimmte Designer-Ausstattung.

Mit rund **46 m² Wohnfläche**, einer **Raumhöhe von ca. 3,22 Metern**, neun durchgängigen Panoramafenstern und dem freien Blick bis zum **Schneeberg und zur Rax** entsteht ein Wohngefühl, das weit über den Standard klassischer Serviced Apartments hinausgeht.

Die wichtigsten Eckdaten

- ca. 40 m² Wohnfläche
- großzügige Eckwohnung im 3. Obergeschoß
- abtrennbarer Master-Bedroom-Bereich
- Nordwest-Ausrichtung
- neun großformatige Vollaluminium-Panoramafenster mit 4-fach-Verglasung
- automatische Außenbeschattung

- Fernwärme und integrierte Kühlung
- Kellerabteil im Kaufpreis enthalten
- vollständig eingerichtet und sofort betriebsbereit

Kuratierte Designer-Ausstattung

- Die Einrichtung wurde als hochwertiges Gesamtkonzept geplant. Internationale Designklassiker treffen auf maßgefertigte Tischlerarbeiten aus Österreich und schaffen ein Apartment, das Funktionalität und zeitloses Design harmonisch verbindet.

Highlights der Ausstattung

- maßgefertigte Tischlerküche mit fugenloser Corian-Arbeitsplatte
- hochwertige Einbaugeräte von Miele
- raumhoher Einbauschrank mit integriertem Schreibtisch und zusätzlichem Klappbett
- Designer-Möbel von Knoll, Fritz Hansen, Arne Jacobsen, Tom Dixon, Eero Saarinen, Luca Nichetto und weiteren internationalen Designmarken
- komplette Ausstattung inklusive Geschirr, Gläser, Kaffeemaschine, Fernseher, Bettwäsche und Handtücher
- automatische Klimaanlage und Außenjalousien

- sämtliche Tischlerarbeiten als Maßanfertigungen aus Kärnten

- **Design-Badezimmer**

  Auch das Badezimmer wurde kompromisslos hochwertig ausgeführt.

- maßgefertigter Waschtisch aus Corian

- Bisazza-Mosaik

- großzügige Walk-In-Dusche mit Corian-Duschtasse

- maßgefertigte Tischler-Einbauten

- Sanitärkeramik der japanischen Premiummarke **TOTO**

- Jedes Detail folgt derselben Philosophie wie das gesamte Apartment: hochwertige Materialien, klare Gestaltung und langlebige Qualität.

  Sofort betriebsbereit

  Das Apartment ist vollständig eingerichtet, professionell ausgestattet und in das bestehende Betreiberkonzept eingebunden.

  Der Käufer übernimmt somit ein sofort betriebsbereites Serviced Apartment mit garantierter Mindestmiete und professioneller Vermarktung.

  Nebenkosten

- 3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- Kosten für Notar, Treuhand und Vertragserrichtung laut Tarif
- Beim Kauf als „Anlegerwohnung“ zum Zwecke der Vermietung wird die 20% USt. zur Gänze von der Finanz zurückerstattet.

- Steuerliche Themen sind individuell vom Steuerberater prüfen zu lassen!
-

TEIL 3

Das PhilsPlace – Architektur, Betreiberkonzept und Lage

Ein professionelles Betreiberkonzept für planbare Mieterträge

Das Apartment ist Teil des professionellen Betreiberkonzepts der **Vienna Residence GmbH**.

Der gesamte Vermietungsbetrieb erfolgt im Rahmen eines gemeinsamen Mietenpools. Vienna Residence übernimmt die Vermarktung über internationale Buchungsplattformen, das Buchungsmanagement, die Gästebetreuung, Reinigung, Abrechnung sowie den laufenden Betrieb.

Darüber hinaus trägt Vienna Residence die Kosten für Strom, Internet, Telefon, Medienanschlüsse und Ortstaxe.

Eigentümer tragen die wohnungseigentumsüblichen Kosten wie Betriebskosten, Reparaturrücklage sowie Heiz- und Kühlkosten.

Ein architektonisches Wahrzeichen Wiens

Das **denkmalgeschützte PhilsPlace**, entworfen von **Karl Schwanzer** und zwischen

2016 und 2018umfassend revitalisiert, zählt zu den bedeutendsten Hochhäusern der österreichischen Nachkriegsmoderne.

Heute vereint das Gebäude hochwertige Serviced Apartments, Büroflächen, Gastronomie, Nahversorgung und Fitness unter einem Dach – ein modernes Nutzungskonzept mit außergewöhnlicher Architektur.

Alles im Hoch-Haus vorhanden!

Den Bewohnern stehen zahlreiche Einrichtungen direkt im Hochhaus zur Verfügung:

- HOFER
- BILLA PLUS
- ebi Restaurant
- McFIT Fitnessstudio
- Erste Bank SB-Filiale

- **Ausgezeichnete Lage mit Zukunftspotenzial**

  Das PhilsPlace liegt zwischen Wienerberg und Matzleinsdorfer Platz und zählt zu den am besten angebundenen Standorten im Wiener Süden.

  Besonders attraktiv ist der weitere Ausbau der U2:

- Eröffnung der U2 bis Matzleinsdorfer Platz ab 2030
- geplante Verlängerung der U2 bis Wienerberg in einer weiteren Ausbaustufe

- Darüber hinaus profitieren Bewohner von:
- Badner Bahn
- Straßenbahnlinie 1
- Buslinien 7A, 15A und 65A
- Naherholungsgebiet Wienerberg
- Golfplatz Wienerberg
- Business Park Vienna
- zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

Jetzt besichtigen und in eines der außergewöhnlichsten Serviced-Apartment-Konzepte Wiens investieren.

Gerhard J. Lottes

Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH

A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

M +43 660 593 89 90

T +43 1 35 600 10

E lottes@decus.at

W www.decus.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum, Druck- und Schreibfehler. Steuerliche Angaben ersetzen keine steuerliche Beratung.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard J. Lottes** unter der Mobilnummer **+43 660 59 38 990** und per E-Mail unter **lottes@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf

unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap