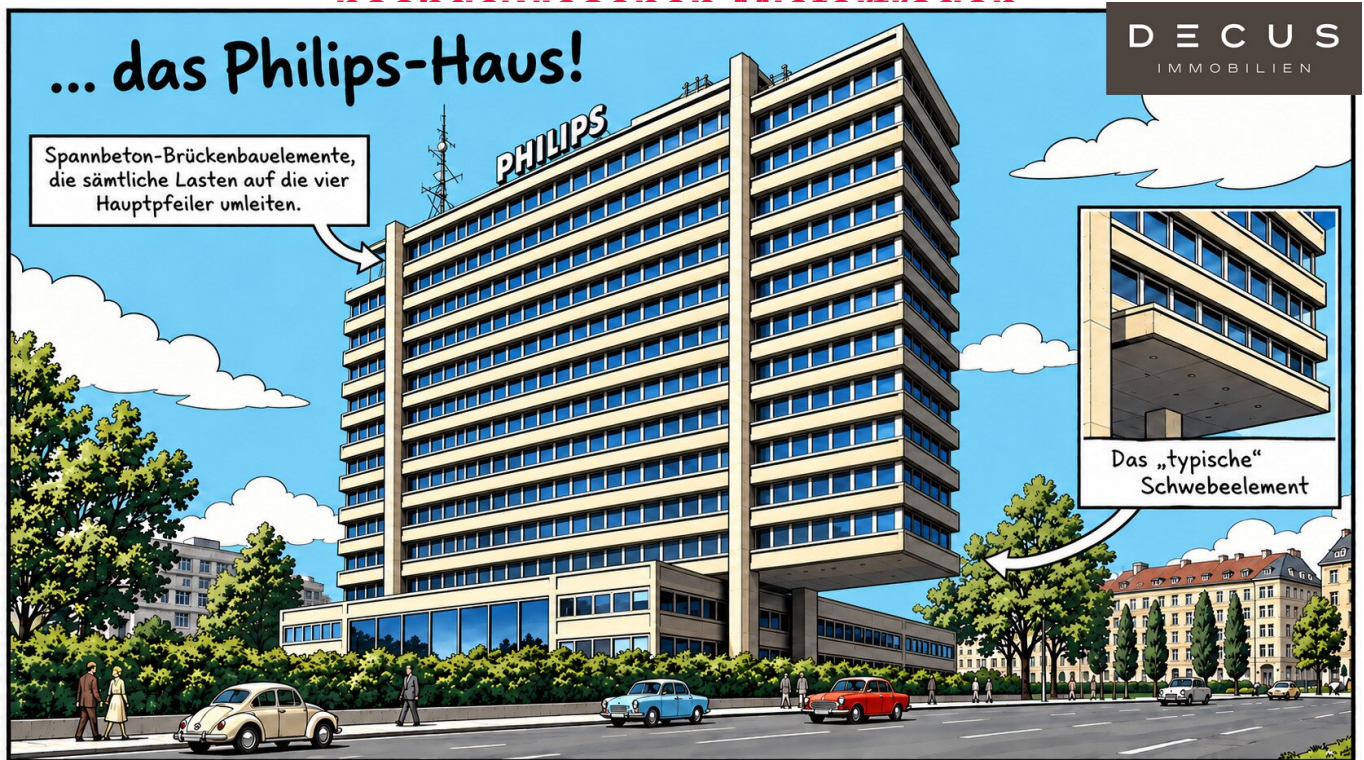


**100 % LEGALE AIRBNB-VERMIETUNG – EIN INVESTMENT
MIT ENTSCHEIDENDEM WETTBEWERBSVORTEIL Sie
kaufen nicht nur ein Apartment. Sie investieren in eine
bereits genehmigte gewerbliche Kurzzeitvermietung – mit**



Objektnummer: 1170215

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

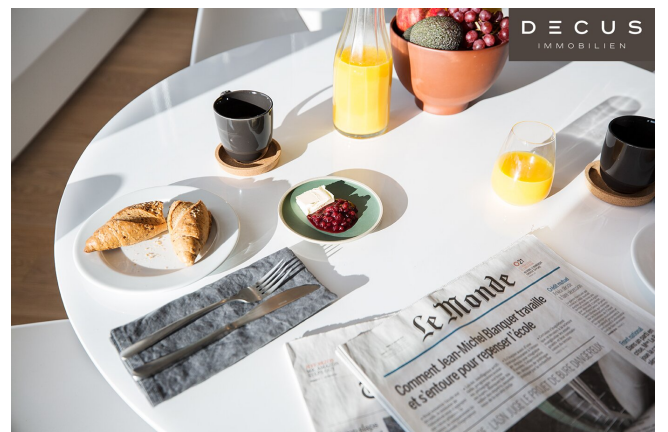
Adresse	Triester Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1964
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Nutzfläche:	40,00 m ²
Gesamtfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	152,85 €
Heizkosten:	45,49 €
USt.:	48,77 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Einrichtung & Möblierung extra: € 30.000,- zuzüglich 20% USt.

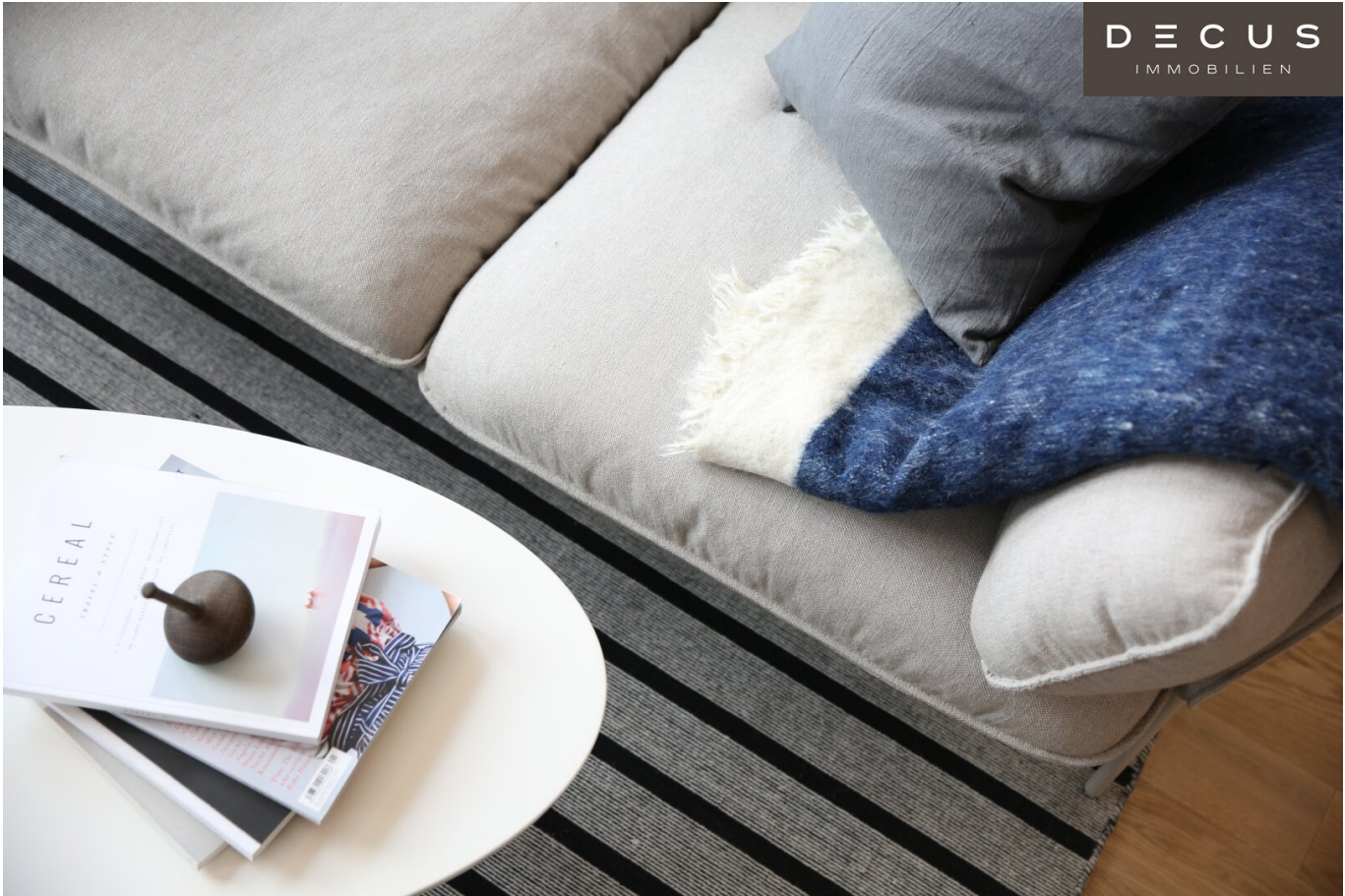
Provisionsangabe:

7.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







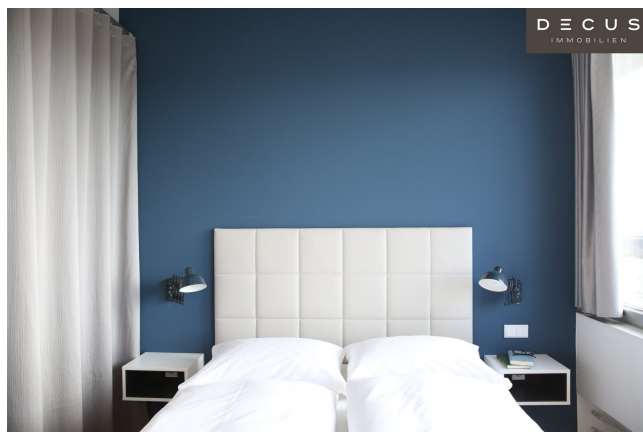
DECUS
IMMOBILIEN



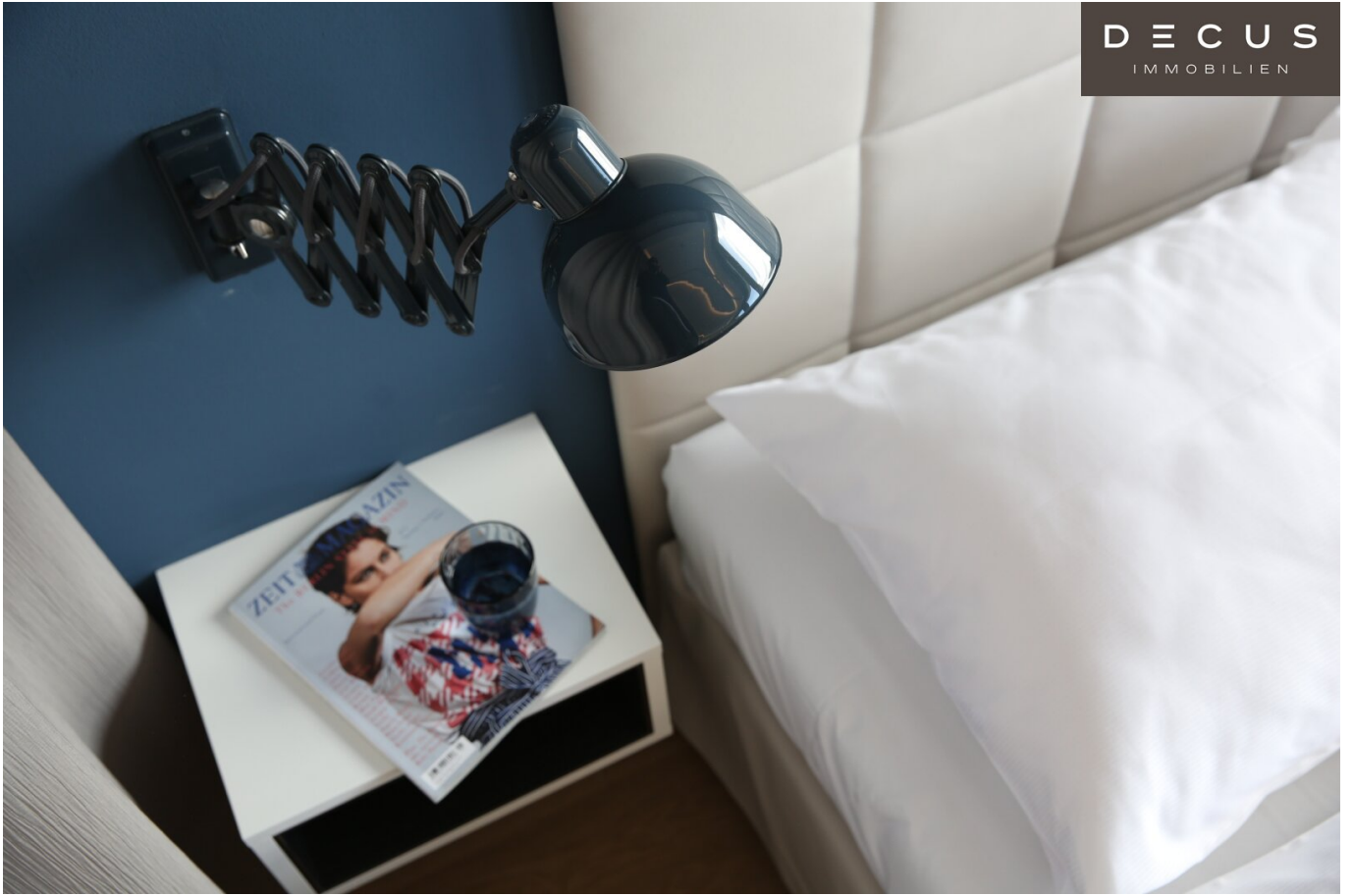
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

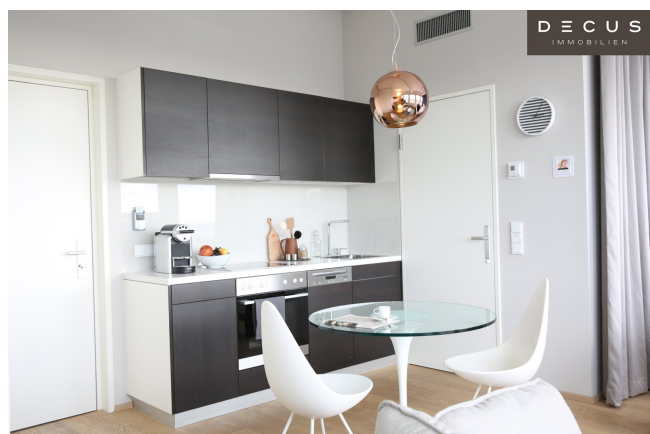


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



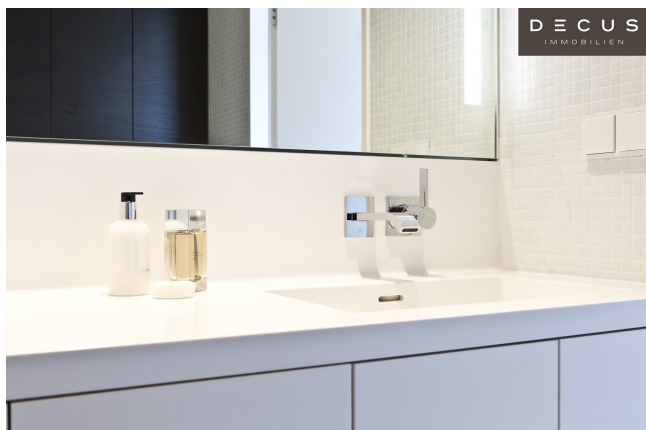


**Fliesen-Mosaik:
Marmor von Bisazza**

DECUS
IMMOBILIEN

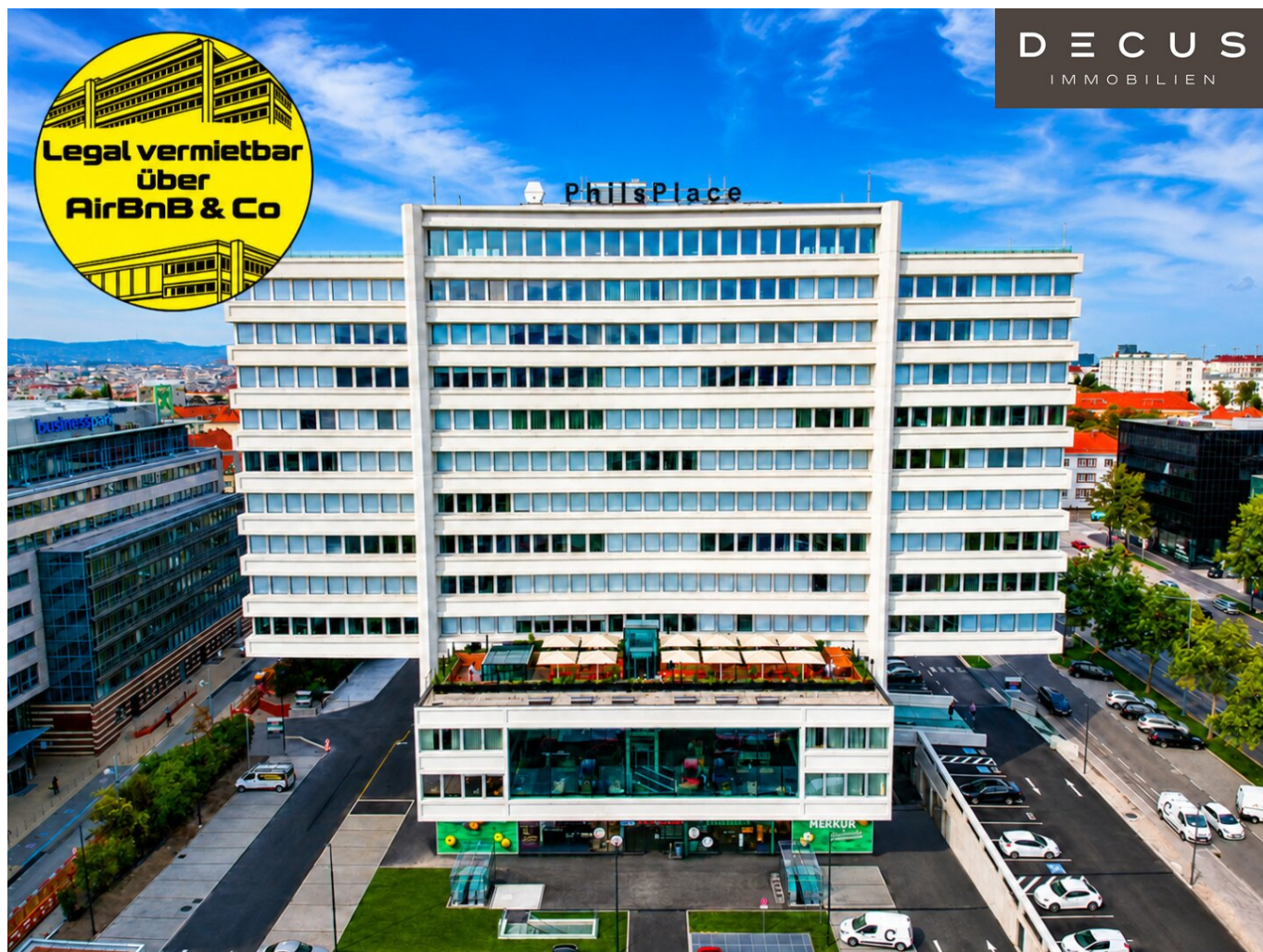
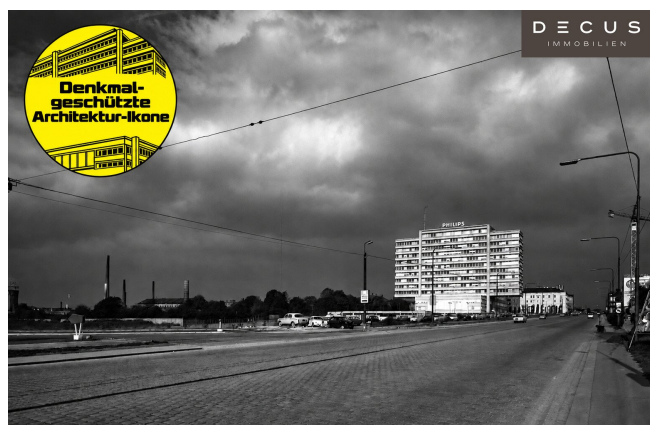
**Walk-In
Dusche mit
Glasschwert
Duschtasse
aus Corian**

Waschtisch aus Corian

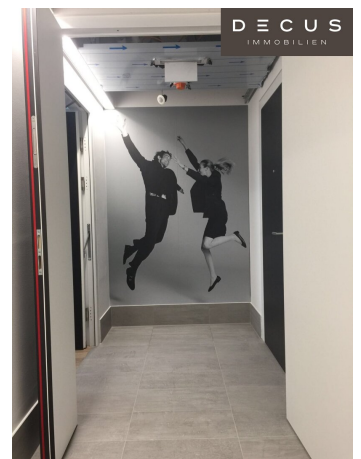


**Fliesen-Mosaik:
Marmor von Bisazza**

**Waschtisch aus einem Guss
aus Corian, Maßarbeit!**

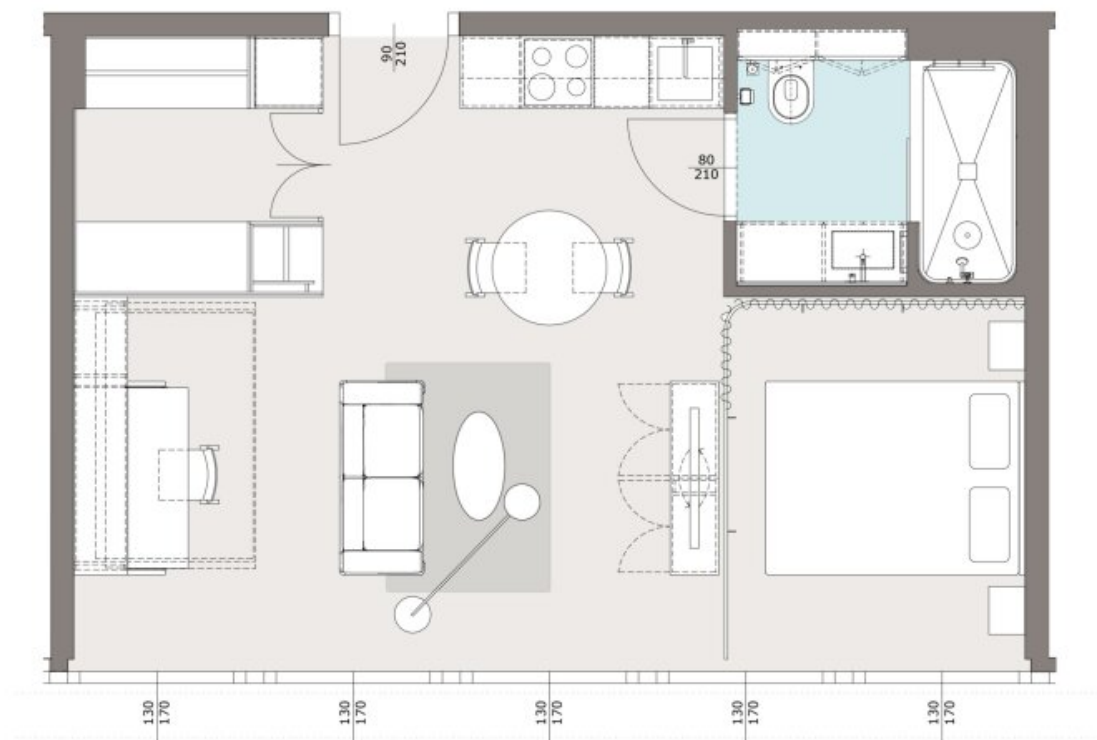






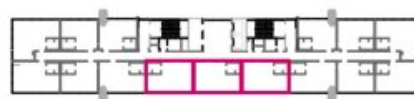
**Phils
Place**

Full-Service
Apartments Vienna



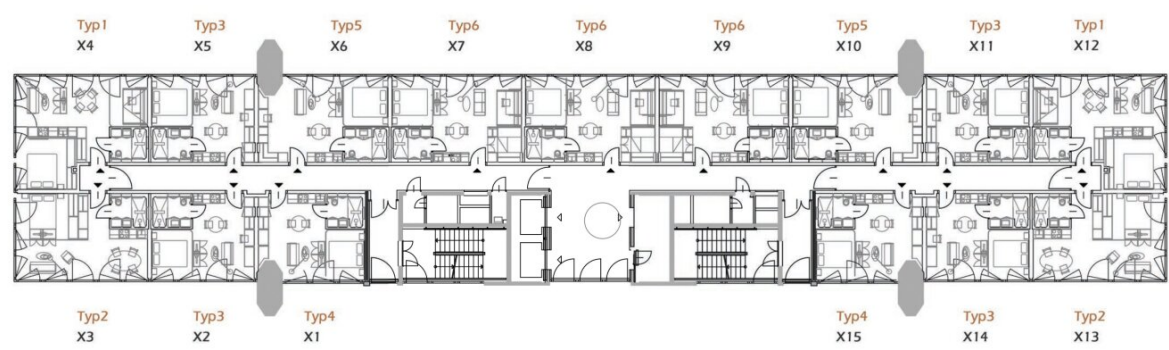
TYP 6 39,43m²

Wohnraum 35,21m² RH 3,22m
Bad/WC 4,22m² RH 2,50m



TYP6
(27 St)





Objektbeschreibung

THE PHILSPLACE COLLECTION

100 % LEGALE AIRBNB-VERMIETUNG – EIN INVESTMENT MIT ENTSCHEIDENDEM WETTBEWERBSVORTEIL

Sie kaufen nicht nur ein Apartment. Sie investieren in eine bereits genehmigte gewerbliche Kurzzeitvermietung – mit nachgewiesenen Mieterträgen und voller Entscheidungsfreiheit.

40 m² Design-Loft | 11. Obergeschoß | Südausrichtung | Fernblick bis Schneeberg & Rax | € 14.000 Netto-Vermietungserlöse in zehn Monaten | Keine Betreiberbindung | Zukünftige U2-Station Wienerberg

WIEN VERSCHÄRFT DIE KURZZEITVERMIETUNG – PHILSPLACE IST BEREITS GENEHMIGT!

Am **21. Oktober 2026** beschloss der Wiener Landtag eine weitere Verschärfung der Wiener Bauordnung sowie das neue Kurzzeitvermietungsregistergesetz.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden zunehmend restriktiver:

- **Seit Juli 2024:** Strenge Beschränkungen für touristische Kurzzeitvermietungen in Wien.
- **Oktober 2026:** Weitere Einschränkungen für die Umwandlung gewöhnlicher Wohnungen in Beherbergungsstätten beschlossen.
- **Ab Jänner 2027:** Neue Registrierungspflichten und verstärkte Kontrollen.
- **Bis zu € 50.000 Geldstrafe** bei Verstößen gegen einschlägige Vorschriften.

DER ENTSCHEIDENDE VORTEIL VON PHILSPLACE

Das gesamte PhilsPlace verfügt bereits über die behördlichen Genehmigungen als gewerblicher Beherbergungsbetrieb!

Die touristische Kurzzeitvermietung an wechselnde Gäste ist im Rahmen dieser Genehmigungen ausdrücklich zulässig.

100 % Rechtssicherheit hinsichtlich der genehmigten gewerblichen Beherbergungsnutzung!

Während die touristische Nutzung gewöhnlicher Eigentumswohnungen zunehmend eingeschränkt wird, erwerben Sie hier ein Apartment in einem bereits genehmigten Beherbergungsbetrieb.

LAUFEND ERFOLGREICH VERMIETET – € 14.000 NETTOERLÖSE IN ZEHN MONATEN (alle Angaben seitens der Eigentümerin, DECUS übernimmt keine Gewähr für die Angaben der Verkäuferin und keine Haftung für die Richtigkeit der Verkäufer-Angaben)

Top 11.09 wird von der Eigentümerin erfolgreich selbst über Airbnb vermietet und unterliegt keinem gemeinsamen Mietenpool.

VERMIETUNGSERGEBNISSE 2026:

- **€ 14.000 Netto-Vermietungserlöse** von Jänner bis Oktober
- **€ 1.400 durchschnittlicher monatlicher Nettoerlös**
- **€ 75 bis € 175 Tagesrate**, abhängig von Saison und Nachfrage
- **Mindestaufenthalt: 2 Nächte**
- **€ 16.800 rechnerischer Jahreserlös** auf Basis des bisherigen Durchschnitts

Die Erlöse verstehen sich vor Abzug sämtlicher Bewirtschaftungskosten. Die Jahreshochrechnung stellt keine Ertragsgarantie dar.

DIE VORTEILE DER SELBSTVERMIETUNG

- **Volle Entscheidungsfreiheit:** Tagespreise, Mindestaufenthalte und Verfügbarkeiten selbst bestimmen.

- **Direkte Mieteinnahmen:** Kein Mietenpool und keine Umsatzpacht an einen Betreiber.
- **Flexible Eigennutzung:** Das Apartment bei entsprechender Verfügbarkeit selbst nutzen.
- **Individuelle Ertragsoptimierung:** Preise an Saison, Nachfrage und Veranstaltungen anpassen.
- **Keine Betreiberbindung:** Unabhängige Bewirtschaftung mit frei wählbaren Dienstleistern.
- **Genehmigte Kurzzeitvermietung:** Gewerbliche Beherbergung im Rahmen der bestehenden Genehmigungen.

IHR INVESTMENTVORTEIL: Genehmigte gewerbliche Kurzzeitvermietung, dokumentierte Mieterträge und volle Kontrolle über die Bewirtschaftung!

BESICHTIGUNG & BERATUNG

Gerne präsentiere ich Ihnen das Apartment persönlich und erläutere Ihnen die individuelle Kurzzeitvermietung, die Ertragsentwicklung sowie die steuerlichen Vorteile im Detail.

Gerhard J. Lottes

Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH

A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

FN 379368 w, HG Wien – UID ATU67328206

M +43 660 593 89 90

T +43 1 35 600 10

E lottes@decus.at

W www.decus.at

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Änderungen, Irrtümer sowie Druck- und Schreibfehler bleiben vorbehalten. Steuerliche Hinweise ersetzen keine individuelle Beratung durch einen Steuerberater.

TEIL 2 – BOUTIQUE-HOTEL STATT STANDARD-APARTMENT

KURATIERTES INTERIOR DESIGN VON LILO VON PRETZ

Dieses Apartment wurde nicht einfach eingerichtet. Es wurde als Boutique-Hotel-Apartment entworfen.

Die renommierte Südtiroler Innenarchitektin Lilo von Pretz entwickelte für PhilsPlace ein unverwechselbares Einrichtungskonzept.

Hochwertige Maßtischlerarbeiten aus Kärnten, internationale Designklassiker und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen eine zeitlose Gestaltung, die weit über den Standard gewöhnlicher Anlegerwohnungen hinausgeht.

DESIGNER-INTERIEUR IM WERT VON € 30.000 NETTO – INKLUSIVE

Mit dem Apartment übernehmen Sie ein vollständig ausgestattetes Boutique-Hotel-Interieur mit einem ausgewiesenen Kaufpreisanteil von € 30.000 netto.

ARCHITEKTONISCHE MASSTISCHLERARBEITEN

Das Herzstück bilden individuell für PhilsPlace entwickelte Einbauten aus Kärnten.

Zur Ausstattung gehören:

- Maßgefertigte Designküche mit fugenloser Corian-Arbeitsplatte
- Hochwertige Miele-Einbaugeräte
- Raumhohe Einbauschränke mit großzügigem Stauraum
- Integrierter Arbeitsplatz
- Individuelle Tischlerdetails und Stauraumlösungen

INTERNATIONALE DESIGNKLASSIKER

Die maßgefertigten Einbauten werden durch ausgewählte Möbel und Leuchten international renommierter Hersteller ergänzt.

Designklassiker:

&Tradition · Fritz Hansen · Kartell · Artemide · Lightyears · Molto Luce

Premiummarken:

Miele · Corian · Bisazza · TOTO

DESIGN-BADEZIMMER

Auch das Badezimmer folgt der hochwertigen Gestaltungsphilosophie:

- Maßgefertigter Waschtisch aus Corian
- Hochwertiges Bisazza-Glasmosaik
- Großzügige Walk-in-Dusche
- Individuelle Tischlereinbauten
- Sanitärkeramik der japanischen Premiummarke TOTO

VOLLSTÄNDIG AUSGESTATTET – SOFORT VERMIETBAR

Sie übernehmen ein komplett ausgestattetes Apartment inklusive:

- Designerleuchten und vollständiger Möblierung
- Kompletter Küchen- und Geschirrausstattung

- Kaffeemaschine und Fernseher
- Bettwäsche und Handtüchern
- Safe und Hospitality-Inventar

Vom Designer-Sessel bis zur Espressotasse. Vom maßgefertigten Einbauschränk bis zur Corian-Küche. Alles ist vorhanden.

Das Apartment wird bereits erfolgreich über Airbnb vermietet. Die bestehende Ausstattung ist auf die Anforderungen der touristischen Kurzzeitvermietung abgestimmt.

EIN ZUSÄTZLICHER STEUERLICHER VORTEIL

Der Einrichtungsanteil wird im Kaufvertrag gesondert mit **€ 30.000 netto** ausgewiesen.

Die Einrichtung kann bei Vorliegen der steuerlichen Voraussetzungen abgeschrieben werden. Die jeweilige Abschreibungsdauer richtet sich nach der Art und Nutzungsdauer der einzelnen Wirtschaftsgüter.

IHR INVESTMENTVORTEIL: Ein vollständig ausgestattetes Designer-Apartment mit hochwertigem Interior und bereits erprobter touristischer Vermietung!

BESICHTIGUNG & BERATUNG

Gerne präsentiere ich Ihnen das Apartment persönlich und erläutere Ihnen die individuelle Kurzzeitvermietung, die Ertragsentwicklung sowie die steuerlichen Vorteile im Detail.

Gerhard J. Lottes

Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH

A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

FN 379368 w, HG Wien – UID ATU67328206

M +43 660 593 89 90

T +43 1 35 600 10

E lottes@decus.at

W www.decus.at

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Änderungen, Irrtümer sowie Druck- und Schreibfehler bleiben vorbehalten. Steuerliche Hinweise ersetzen keine individuelle Beratung durch einen Steuerberater.

TEIL 3 – DAS APARTMENT TOP 11.09

DESIGN-LOFT IM 11. OBERGESCHOSS MIT SPEKTAKULÄREM FERNBLICK

40 m² Wohngefühl auf höchstem Niveau – mit Panoramablick bis Schneeberg und Rax.

Mit rund **39,43 m² Wohnfläche** beweist Top 11.09, dass außergewöhnliche Architektur nicht von der Größe eines Apartments abhängt.

Die beeindruckende Raumhöhe von rund 3,22 Metern, großformatige Schüco-Panoramafenster und die sonnige Südausrichtung schaffen eine großzügige, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Der freie Fernblick reicht über Wien bis zu den niederösterreichischen Alpen.

Hier entsteht nicht das Gefühl einer gewöhnlichen 40-m²-Wohnung, sondern einer hochwertigen Business-Suite.

DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN

- Ca. 39,43 m² Wohnfläche

2. Obergeschoß

- Sonnige Südausrichtung
- Spektakulärer Fernblick bis Schneeberg und Rax
- Raumhöhe ca. 3,22 Meter
- Großformatige Schüco-Vollaluminium-Panoramafenster
- Automatische Außenbeschattung
- Fernwärme und integrierte Kühlung
- Hochwertige Designküche mit Miele-Geräten
- Designer-Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Vollständige Möblierung und Ausstattung
- Kellerabteil

ARCHITEKTUR VON KARL SCHWANZER

Das ehemalige Philips-Haus wurde vom international renommierten österreichischen Architekten Karl Schwanzer entworfen.

Das denkmalgeschützte Gebäude zählt zu den bedeutenden Beispielen der österreichischen Nachkriegsmoderne.

Die Verbindung aus außergewöhnlicher Architektur, hochwertiger Ausstattung und genehmigter gewerblicher Beherbergungsnutzung macht PhilsPlace zu einem besonderen Immobilieninvestment.

ZUKÜNFTIGE U2-STATION WIENERBERG

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist die geplante U2-Verlängerung mit der zukünftigen Station Wienerberg unmittelbar beim Gebäude.

Die künftige U-Bahn-Anbindung bietet zusätzliches Potenzial für die langfristige Standortattraktivität.

WARUM DIESES INVESTMENT?

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ? Genehmigte gewerbliche Kurzzeitvermietung
- ? € 14.000 Netto-Vermietungserlöse in zehn Monaten
- ? Keine Bindung an einen Betreiber oder Mietenpool
- ? Volle Kontrolle über Tagespreise und Vermietungszeiten
- ? Flexible Eigennutzung im rechtlich zulässigen Rahmen
- ? Vollständig ausgestattetes Designer-Apartment
- ? Spektakulärer Fernblick aus dem 11. Obergeschoß
- ? Denkmalgeschützte Architektur von Karl Schwanzer
- ? Zukünftige U2-Station Wienerberg

KAUFPREIS – TOP 11.09

APARTMENT

€ 220.000 netto

zzgl. 20 % USt.: € 44.000

€ 264.000 brutto

DESIGNER-INTERIEUR & VOLLSTÄNDIGE AUSSTATTUNG

€ 30.000 netto

zzgl. 20 % USt.: € 6.000

€ 36.000 brutto

GESAMTKAUFPREIS

€ 250.000 netto

zzgl. 20 % USt.: € 50.000

€ 300.000 BRUTTO

Der Kaufpreis beinhaltet das vollständig ausgestattete Apartment einschließlich des gesamten Designer-Interieurs und Hospitality-Inventars.

STEUERLICHER VORTEIL FÜR ANLEGER

Bei Vorliegen der umsatzsteuerlichen Voraussetzungen kann die beim Ankauf anfallende Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht werden.

Auch der gesondert ausgewiesene Einrichtungsanteil kann entsprechend den steuerlichen Vorschriften abgeschrieben werden.

Die konkrete steuerliche Behandlung ist individuell mit einem Steuerberater abzuklären.

NEBENKOSTEN

- 3 % Maklerprovision vom Bruttokaufpreis zzgl. 20 % USt.
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- Kosten für Vertragsserrichtung und Treuhandschaft gemäß Vereinbarung

BESICHTIGUNG & BERATUNG

Gerne präsentiere ich Ihnen das Apartment persönlich und erläutere Ihnen die individuelle Kurzzeitvermietung, die Ertragsentwicklung sowie die steuerlichen Vorteile im Detail.

Gerhard J. Lottes

Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH

A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

FN 379368 w, HG Wien – UID ATU67328206

M +43 660 593 89 90

T +43 1 35 600 10

E lottes@decus.at

W www.decus.at

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Änderungen, Irrtümer sowie Druck- und Schreibfehler bleiben vorbehalten. Steuerliche Hinweise ersetzen keine individuelle Beratung durch einen Steuerberater.

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap