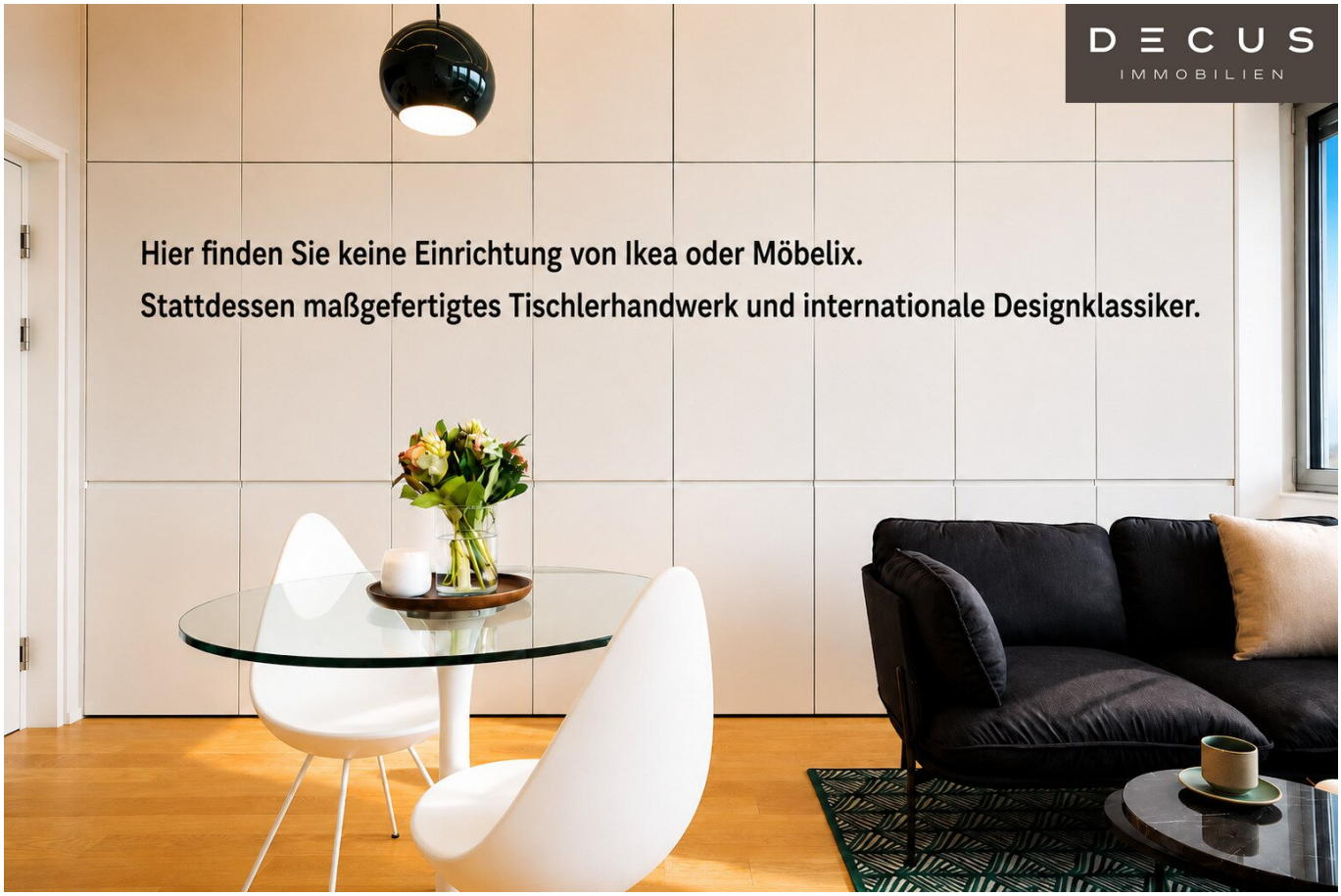
PHILSPLACE COLLECTION Das wahrscheinlich sicherste Airbnb-Investment Wiens. 100 % legal über Airbnb & Booking



Objektnummer: 1170298

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Triester Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1964
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,05 m²
Nutzfläche:	31,05 m²
Gesamtfläche:	40,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	133,50 €
Heizkosten:	39,76 €
USt.:	42,60 €

Infos zu Preis:

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

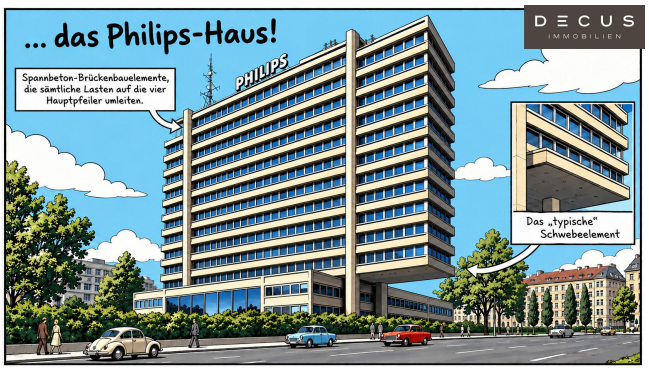
Provisionsangabe:

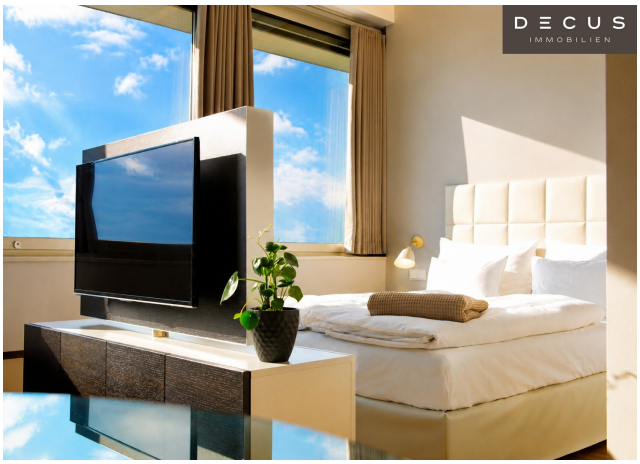
5.940,00 € inkl. 20% USt.

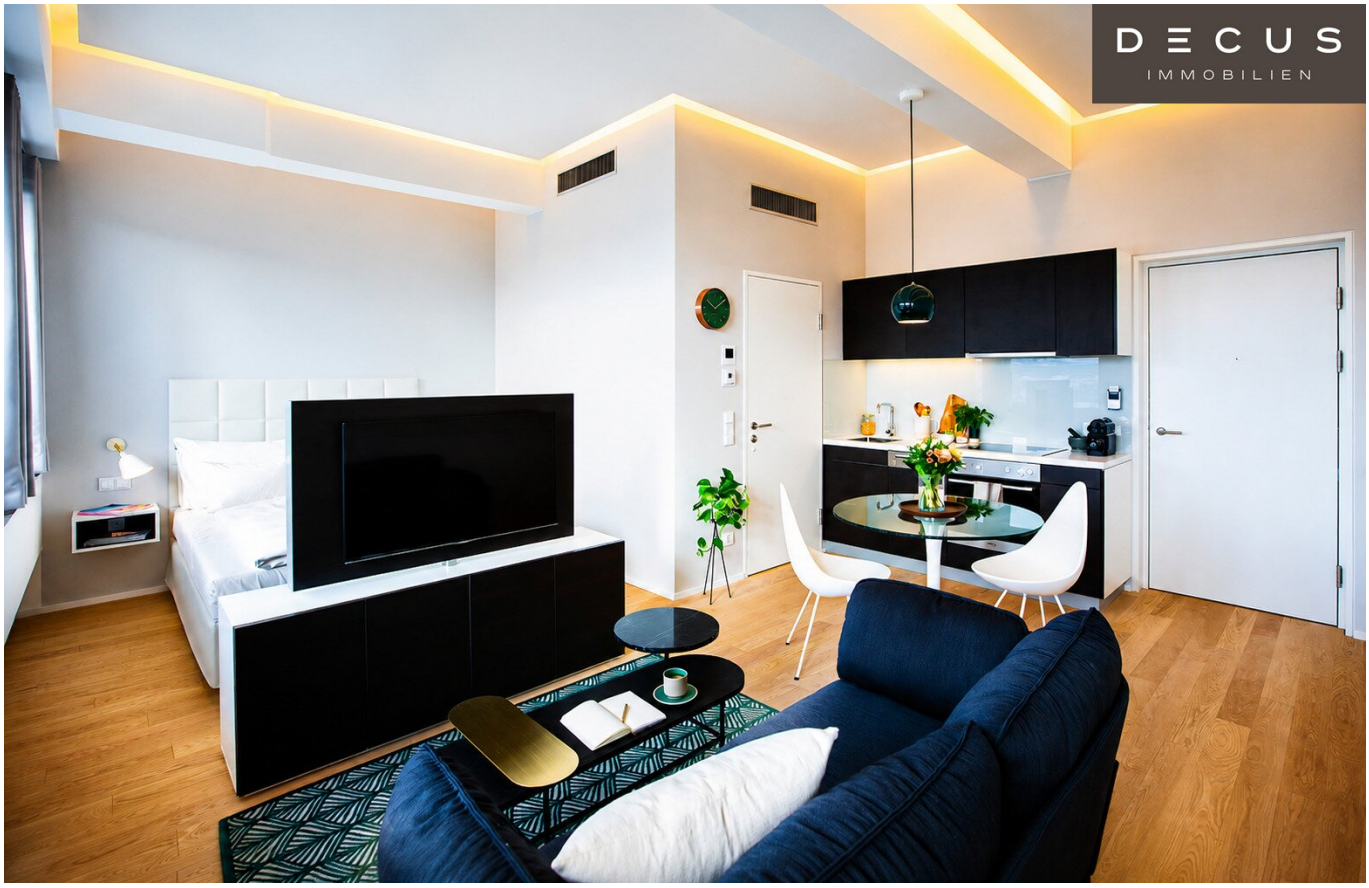
Ihr Ansprechpartner

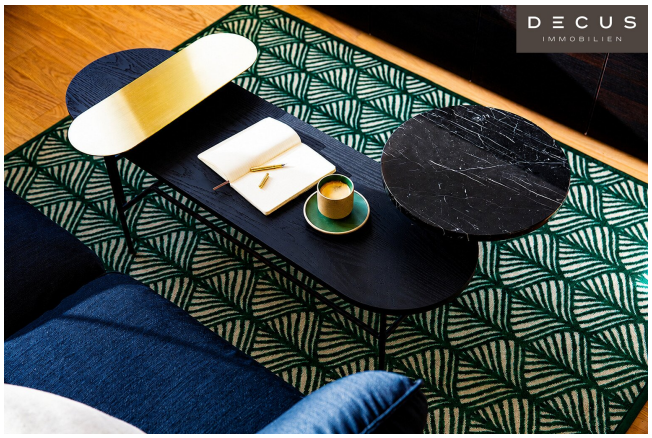


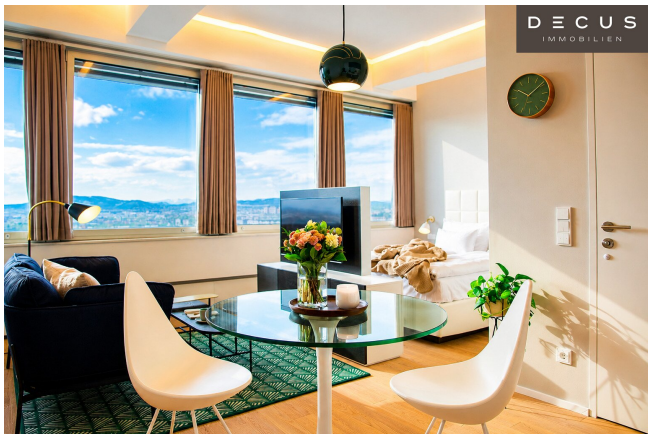

DECUS
IMMOBILIEN
Widmung
ALS
HOTEL


... das Philips-Haus!
DECUS
IMMOBILIEN
Spannbeton-Brückenbauelemente, die sämtliche Lasten auf die vier Hauptpfeiler umleiten.
PHILIPS
Das „typische" Schwebeelement

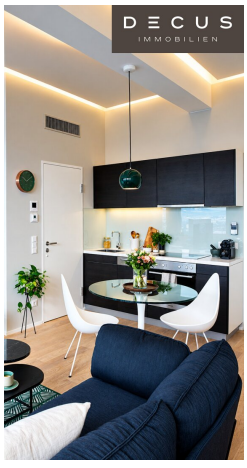

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

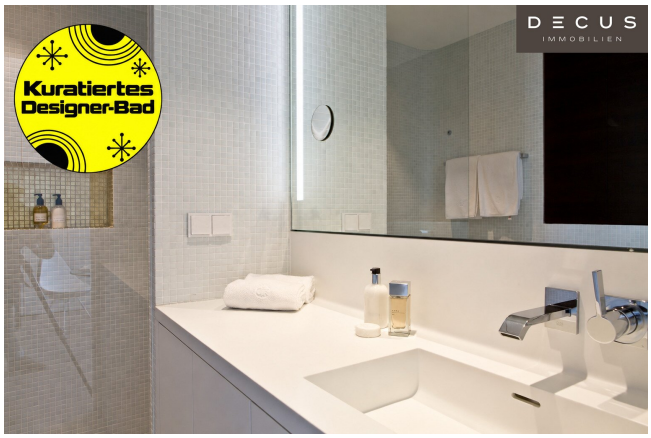

DECUS
IMMOBILIEN
Qualität die sich bezahlt macht:
Drop Stühle: Fritz Hansen
Tisch Tulip SA110: Eero Saarinen


DECUS
IMMOBILIEN

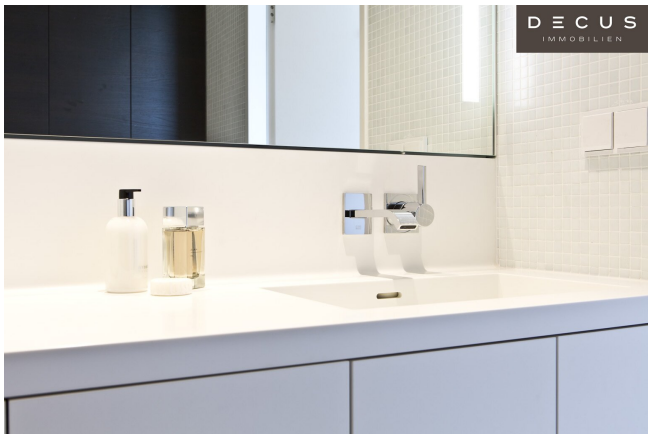

DECUS
IMMOBILIEN
Küchengeräte:
alles von Miele
Küchen-Arbeitsplatte:
Corian aus einem Guss


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Liebe für jedes Detail |
kuratiertes Designer-Interieur


DECUS
IMMOBILIEN
Kuratiertes
Designer-Bad


Fliesen-Mosaik:
Marmor von Bisazza
DECUS
IMMOBILIEN
Walk-In
Dusche mit
Glasschwert
Duschtasse
aus Corian
Waschtisch aus Corian


DECUS
IMMOBILIEN


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

TYP3 A
(18 St.)

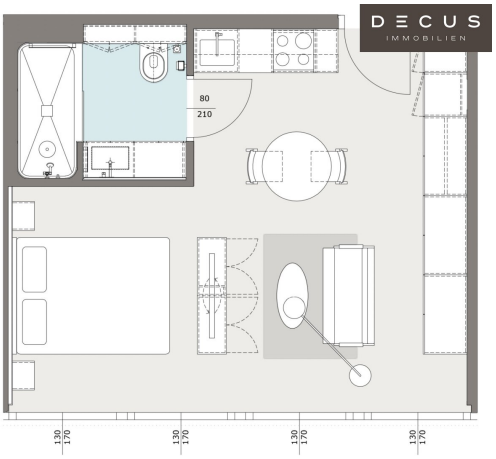




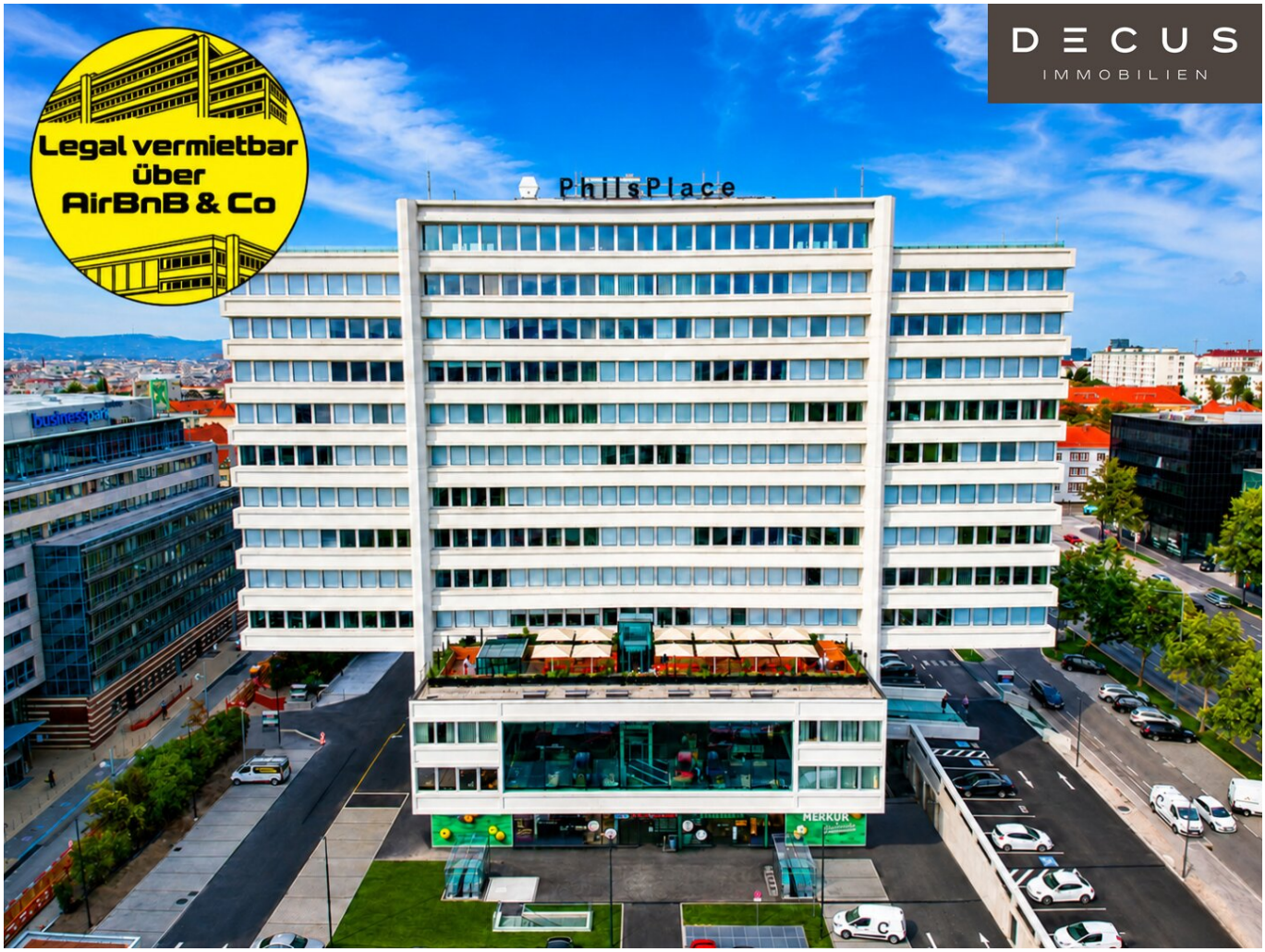







80
210
130
170
130
170
130
170
130
170

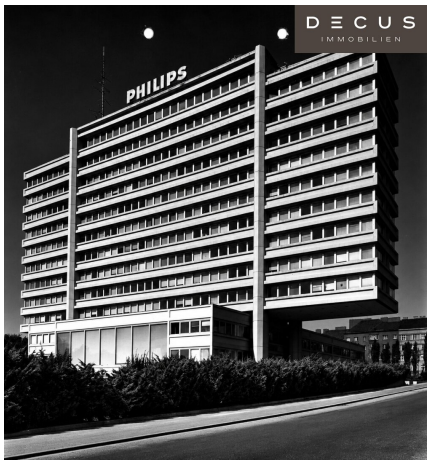

4-Scheiben-
Panorama-Fenster
aus
Voll-Aluminium


Legal vermietbar
über
AirBnB & Co
DECUS
IMMOBILIEN
PhilsPlace
businesspark
MERKUR


DECUS
IMMOBILIEN
PhilsPlace amWienerberg

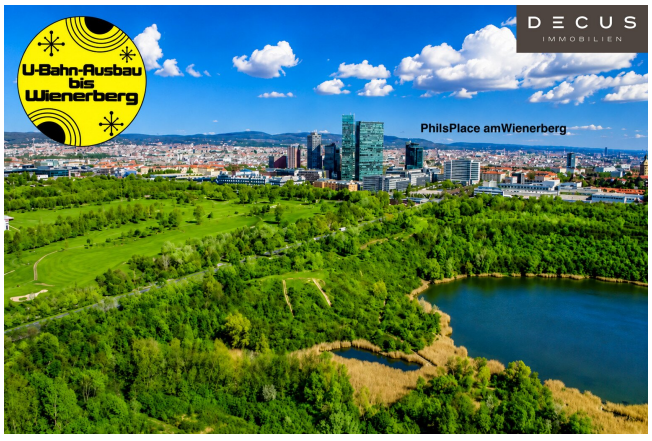

DECUS
IMMOBILIEN
Grellingal-Schober-Gasse
Friedrich-Adler-Weg
Wienerbergstraße
Erholungsgebiet
Wienerberg
Wienerbergteich
Sahulkastraße
Theodor-Strauss-Gasse
Herchenbergstraße
Zschokkestraße
Triester Straße
Laxenburger Straße
Für Läufer: Tolle Laufstrecken beim PhilsPlace
an den Ziegelteichen am Wienerberg.
A 2,8 km (ca. 17 min)
B 5,1 km (ca. 30 min)
C 7,1 km (ca. 43 min)


DECUS
IMMOBILIEN
Denkmal-
geschützte
Architektur-Ikone
PHILIPS


DECUS
IMMOBILIEN
PHILIPS

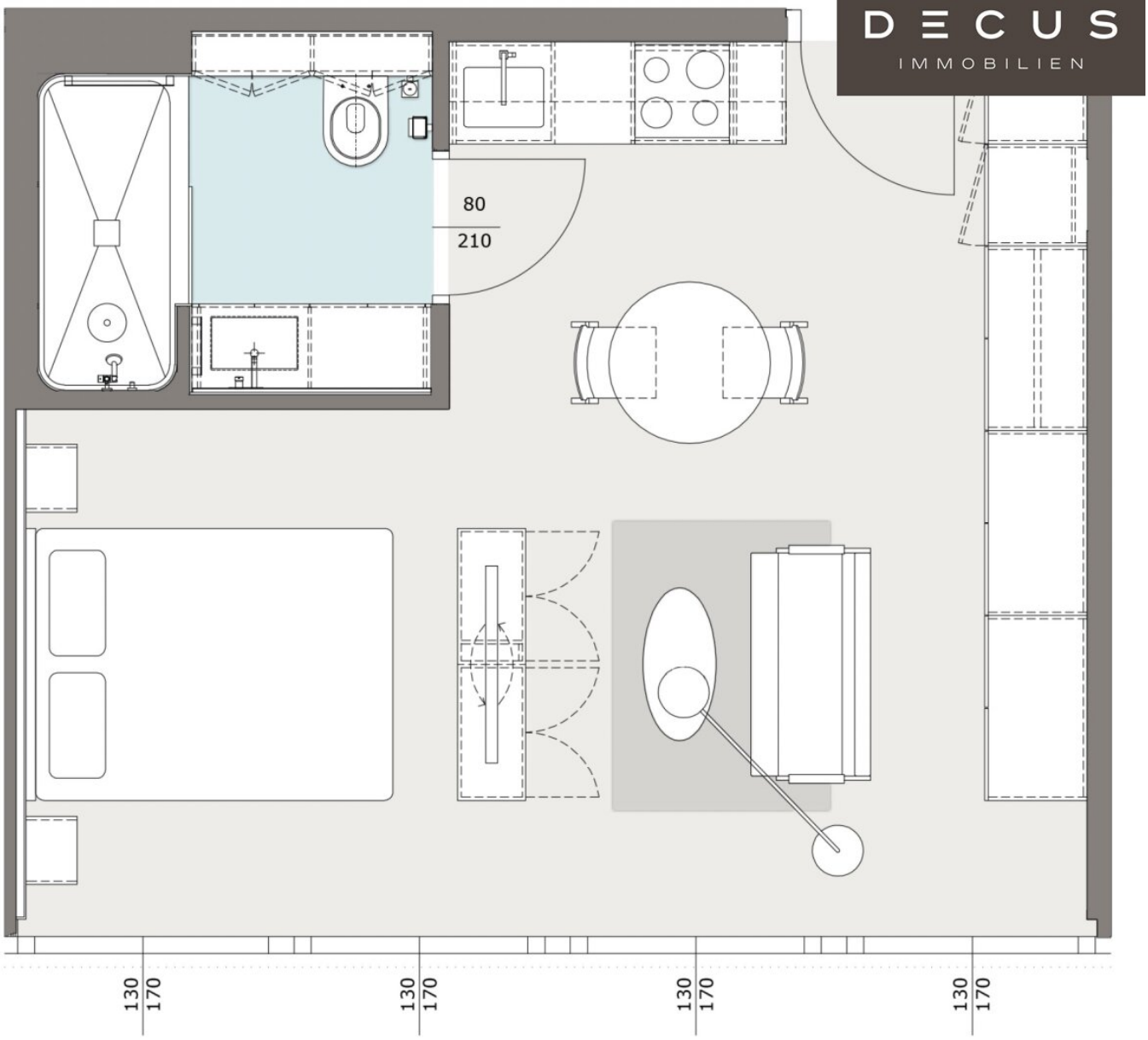

Stadt Wien
DECUS
IMMOBILIEN
U2-Ausbau bis zum
PhilsPlace am Wienerberg
Hernals
Michelbeuern AKH
Alser-Karlsplatz
Elterleinplatz
Franzosenplatz
Schottentor
Rathaus
U5
Karlsplatz
Neubaugasse
U3
Westbahnhof
Pilgramgasse
U4
Reinprechtsdorfer Straße
Hauptbahnhof
Matzleinsdorfer Platz
Bahnhof Meidling
Gußriegelstraße
U2
Wienerberg
500 m


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


DECUS
IMMOBILIEN
U-Bahn-Ausbau
bis
Wienerberg
PhilsPlace amWienerberg


DECUS
IMMOBILIEN
Legal vermietbar
über
AirBnB & Co
PhilsPlace

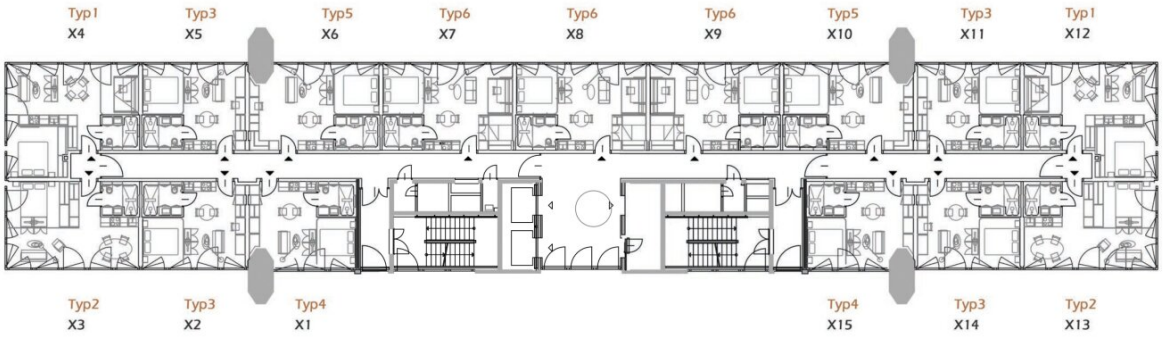
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

Phils
Place

Full-Service
Apartments Vienna





DECUS
IMMOBILIEN

TYP3 A
(18 St.)





















DECUS
IMMOBILIEN

TYP3 B
(18 St.)





















Objektbeschreibung

LEGAL VERMIETBARES SERVICED-APARTMENT MIT GARANTIERTER MINDESTMIETE

31,05 m² Loft 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.“**

31,05 m² Serviced Apartment | 7. Obergeschoß | Süd-Ausrichtung | Fernblick bis zum Schneeberg und zur Rax | 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 Residence 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

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

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

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 7.11 – Südseitiges Design-Loft mit Fernblick

Mit rund **31,05 m² Wohnfläche** gehört Top 7.11 zum **Apartment-Typ 3** des ehemaligen Philips-Hauses und verbindet ein durchdachtes Raumkonzept mit spektakulärer Fernsicht aus dem **7. Obergeschoß**.

Highlights:

- **ca. 31,05 m² Wohnfläche**
- südseitiges Loft im **7. Obergeschoß**
- Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küche

- **King-Size-Bett mit Bettvorhang**
- **Raumhöhe ca. 3,22 m**
- Süd-Ausrichtung
- **Fernblick bis zum Schneeberg und zur Rax**
- 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 165.000

Brutto: EUR 198.000

Designer-Möblierung & Ausstattung

Netto: EUR 25.000

Brutto: EUR 30.000

Gesamtkaufpreis

Netto: EUR 190.000

Brutto: EUR 228.000

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**

? **südseitiges Design-Loft im 7. Obergeschoß**

? hochwertige Designer-Ausstattung

? **Fernblick bis zum Schneeberg und zur Rax**

? 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 7.11 | 31,05 m² Loft | Süd-Ausrichtung | 7. Obergeschoß

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

Mit rund **31,05 m² Wohnfläche**, einer **Raumhöhe von ca. 3,22 Metern**, großformatigen 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. 31,05 m² Wohnfläche**
- südseitiges Loft im **7. Obergeschoß**
- Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küche
- **King-Size-Bett mit Bettvorhang**
- Süd-Ausrichtung
- 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**
- durchgängiger Wandschrank und Garderobe
- **King-Size-Bett mit Bettvorhang und Nachttischen**
- Designer-Esstisch mit Stühlen, Couch und Lounge-Chair
- maßgefertigter Designer-Teppich, TV-Möbel und drehbarer Fernseher
- **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 2018 umfassend 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 <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