Rendite-Hit: Anlegerwohnung mit Sorglos-Vermietungs-Konzept



Objektnummer: 11026

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulusgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	32,28 m²
Nutzfläche:	35,88 m²
Gesamtfläche:	35,88 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,69 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25

Infos zu Preis:

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 21.678,00 zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler

Accenta Immobilien e.U.

























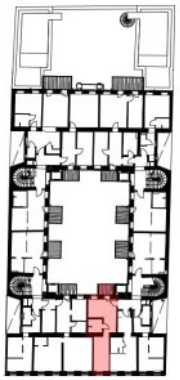


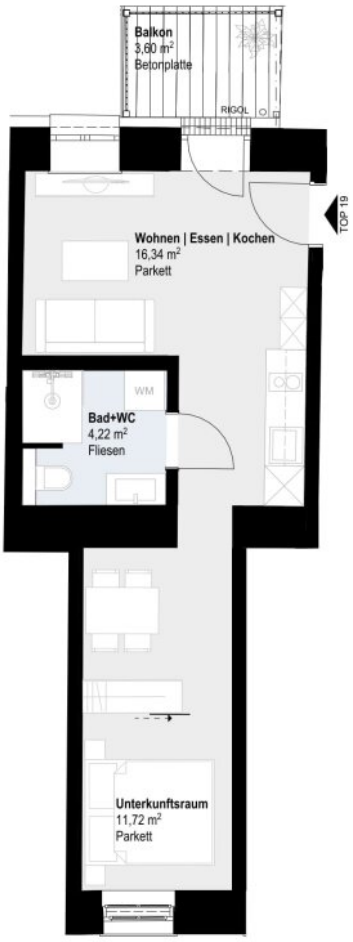

IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
Martina Schütz
Vorname/Name
Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Eigentümerin
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
12/2027
AT01011043
Treuhänder-Nummer
379995t
Firmenbuchnummer
WKO

TOP 19

1. OBERGESCHOSS STIEGE 2

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG
IM HAUS





0 1m 5m

N

Objektbeschreibung

Schlüsselfertiges Anlegerobjekte in 1030 Wien mit rechtskräftiger Beherbergungswidmung zur Kurzeitvermietung, langfristigem Betreibervertrag (Vienna Residence) und Mietenpool-Absicherung.

Objektbeschreibung

Im Projekt **PAULINE** stehen aktuell **30 Anlegereinheiten** zwischen ca. 24 m² und 76 m² zum Verkauf. Alle Einheiten sind Teil eines solidarischen **Mietenpools**, der jedem Käufer eine kalkulierte **Netto-Mietrendite von 4,72 % p.a.** bietet.

Ihre 5 entscheidenden Vorteile gegenüber klassischen Vorsorgewohnungen

2. **Rechtssicherheit durch Beherbergungswidmung und Betriebsanlagengenehmigung**

   Die behördlichen Genehmigungen schaffen die rechtliche Grundlage für eine professionelle Kurzzeitvermietung. Aufgrund der verschärften gesetzlichen Rahmenbedingungen in Wien sind entsprechende Bewilligungen besonders begehrt und nur eingeschränkt verfügbar – ein wertvoller Vorteil für Anleger.

4. **Renommierter Betreiber – Vienna Residence**

   Mit der **Vienna Residence GmbH**, die seit 2010 erfolgreich Serviced Apartments in Wien und Frankfurt betreibt, übernimmt ein erfahrener und etablierter Partner die gesamte Vermietung und Bewirtschaftung. Ein langfristiger Pachtvertrag bietet Anlegern zusätzliche Planungssicherheit.

6. **Keine laufenden Betriebskosten für Eigentümer**

   Sämtliche Betriebskosten, Energie- und Heizkosten, Ortstaxen sowie Instandhaltungs- und Inventarerhaltungskosten werden vom Betreiber getragen.

8. **Fairer Mietenpool ohne individuelles Leerstandsrisiko**

   Alle Mieteinnahmen fließen in einen gemeinsamen **Mietenpool** und werden nach einem festgelegten Nutzwertschlüssel an die Eigentümer ausgeschüttet. Dadurch profitieren alle Anleger vom gemeinsamen Vermietungserfolg, einer besseren Planbarkeit der Erträge und effizienten, kostensparenden Abläufen.

10. **Grundbücherliches Eigentum, steuerliche Vorteile & Eigentümer-Bonus**

    Sie erwerben echtes, grundbücherlich gesichertes Wohnungseigentum und profitieren von attraktiven steuerlichen Vorteilen. Individuelle Steuerrückerstattungen und Abschreibungsmöglichkeiten können die Gesamtrendite zusätzlich erhöhen. Als besonderes Extra genießen Sie einmal jährlich bis zu **5 Übernachtungen mit 50 % Ermäßigung** im eigenen Haus.

Kaufpreis & Konditionen (Beispiel Top 22 – Superior Plus, 1. OG)

- Wohnnutzfläche: ca. 29 m² zzgl. ca. 5 m² Balkon
- Nettokaufpreis Apartment: EUR 256.484, -
- Nettokaufpreis Möblierung (Hotelstandard): EUR 22.303, -
- **Gesamtkaufpreis netto (Anleger): EUR 278.787, -**
- Kalkulierte Pool-Ausschüttung (bei 80 % Auslastung): **EUR 13.167, - netto p.a.** (EUR 1.097, - / Monat) = **4,72 % Netto-Rendite**

Ausstattung

Die gut durchdachten und kompakt geplanten Apartments mit einer Größe von ca. 24 m² und

76 m² werden komplett möbliert verkauft. Die moderne und hochwertige Ausstattung entspricht Hotelstandards – von voll ausgestatteten Küchen inklusive Kochutensilien über hochwertige Betten bis hin zu modernen Fernsehern. Jedes Detail wurde sorgfältig auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt, um eine komfortable und praktische Nutzung zu gewährleisten.

Lage und Umgebung der Paulusgasse 5, 1030 Wien

Das Projekt befindet sich in einer attraktiven Lage im 3. Bezirk, mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Durch die beiden nahegelegenen U-Bahnstationen U3 Schlachthausgasse und U3 Kardinal-Nagl-Platz, ist die Innenstadt in knapp 10 Minuten erreichbar. Auch die Nähe zu beliebten Sehenswürdigkeiten, wie dem Stephansplatz, macht die besonders für Kurzzeitmieter attraktiv. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsgebiete, wie Prater oder Donaukanal. Auch Wiens kulturelles Angebot, wie das Kunsthaus Wien und die Wiener Staatsoper sind in kurzer Zeit erreichbar.

Kaufpreise

Netto-Kaufpreise liegen zwischen € 162.000,- und € 396.000,- (zzgl. 20% USt)

Möbel- und Einrichtungspaket ist NICHT im Kaufpreis enthalten. Die Preise sind beim jeweiligen Objekt angeführt.

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: **www.pauline1030.at**

Hinweise

***Die dargestellte Rendite basiert auf einer Kalkulation und stellt keine garantierte Rendite oder Auszahlung dar. Die tatsächlich erzielbare Rendite kann abweichen.

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. Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

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

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 <175m
Apotheke <350m
Klinik <250m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <150m
Universität <625m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <575m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <375m
Post <375m
Polizei <375m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <300m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap