

**Rendite-Hit: Anlegerwohnung mit  
Sorglos-Vermietungs-Konzept | paulus5.at**



**Objektnummer: 11017**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Paulusgasse 5                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 29,50 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 4,90 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 56,69 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,25                           |
| Kaufpreis:                    | 255.324,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 16.596,00 zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

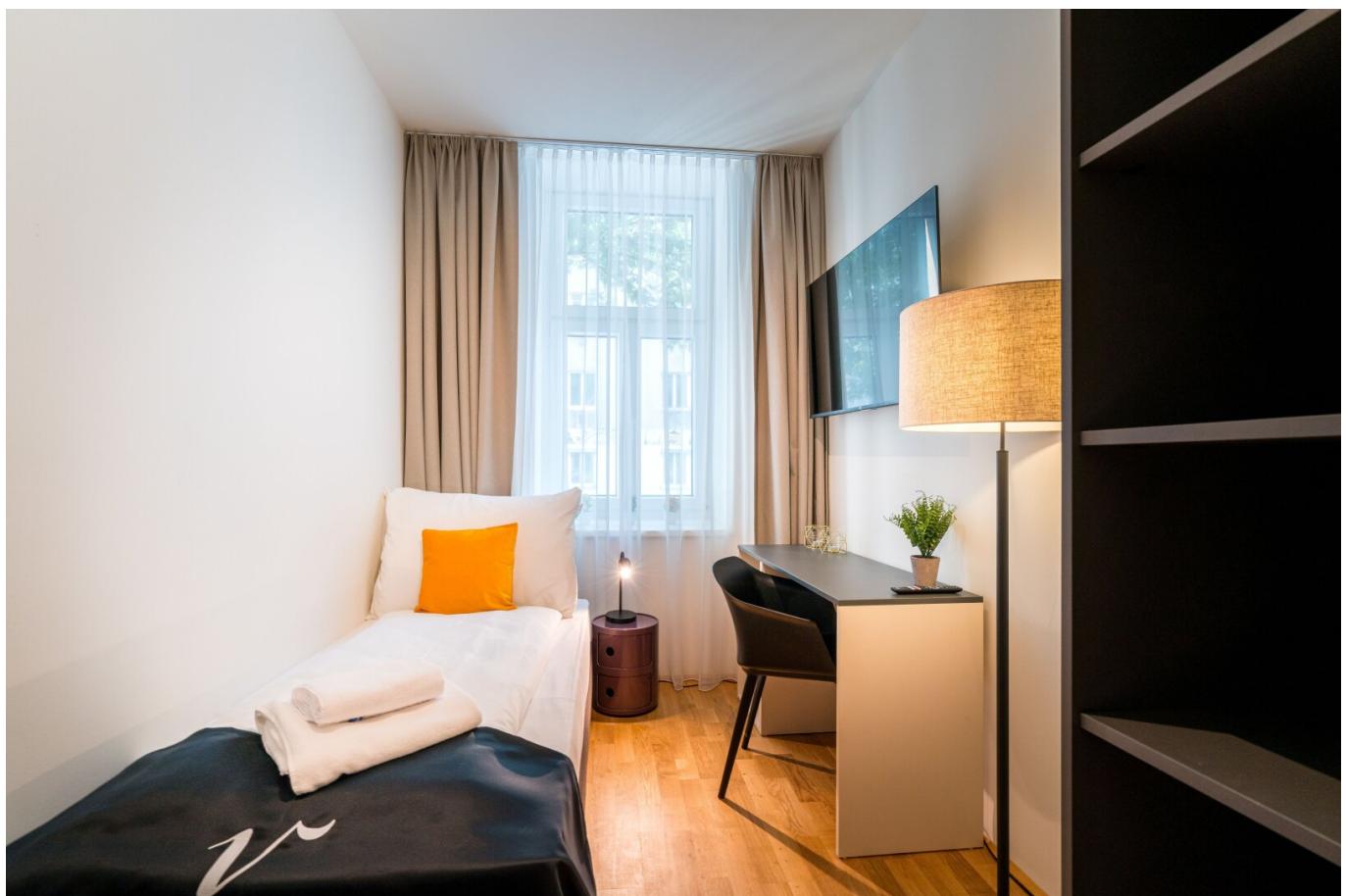
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

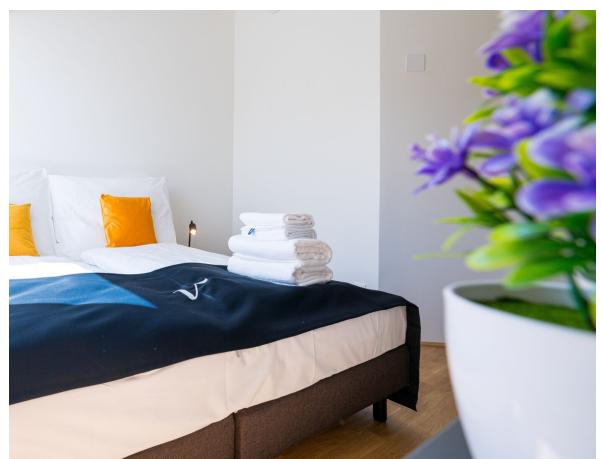


**Michael Riedler**

Accentta Immobilien e.U.







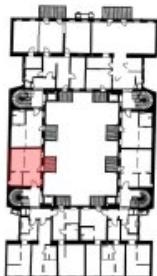




## TOP 11

2. OBERGESCHOSS STIEGE 1

ÜBERSICHT LAGE DER WOHNUNG  
IM HAUS



| Top 11                      |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Vorraum mit Kochgelegenheit | 6,55m <sup>2</sup>        |
| Bad + WC                    | 3,75m <sup>2</sup>        |
| Unterkunftsraum             | 18,95m <sup>2</sup>       |
| Total Wohnfläche            | 29,25m <sup>2</sup>       |
| Balkon                      | 4,90m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>34,15m<sup>2</sup></b> |



# Objektbeschreibung

Alle Details zum Projekt finden Sie auch unter: [www.paulus5.at](http://www.paulus5.at)

## Das Projekt

Die Paulusgasse 5 befindet sich in exzellenter Stadtlage mit optimaler Verkehrsanbindung und perfekter Infrastruktur. Es entstehen 57 neue, moderne und energieeffiziente Eigentumswohnungen mit knapp 2.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 500m<sup>2</sup> Freifläche. 65% der Eigentumswohnungen sind für Eigennutzer und 35% für Anleger mit einem innovativen Vorsorge-Wohnungs-Modell mit Sorglos-Vermietungs-Konzept und überdurchschnittlichen Renditen geplant. Das Projekt besteht aus insgesamt vier Gebäudeteilen (4. Stiegen) mit großem Innenhof, einem neu aufgestockten Dachgeschoß, sowie die zwei Townhouses in Innenlage. Die Bestandswohnungen in den Hauptgebäuden werden vollständig und hochwertig saniert, viele davon mit einem neuen Balkon ausgestattet, das Heiz-Kühlsystem wird durch eine nachhaltige zentrale Luftwärmepumpe ersetzt, bei jeder Stiege wird ein Aufzug installiert, der große Innenhof wird begrünt. Das Gebäude wird aufgestockt und in den zwei 2 Dachgeschoßen entstehen 7 neue Wohnungen mit Außenflächen. Im hinteren Teil des Gebäudes entstehen zwei Townhouses mit Grünflächen.

## Anlegerwohnungen auf Stiege 1 & 2

Vorsorge-Wohnungs-Modell mit Sorglos-Vermietungs-Konzept:

- professionelles, zentrales Management übernimmt die Verwaltung und Verrechnung
- 26 Apartments für Kurzzeitvermietung mit gewerblichem Betreiber
- 3 Wohnungen mit **langfristigen Mietverträgen (Top 4-5 | Top 19-20 | Top 30)**
- Mieteinnahmen (Kurz- und Langzeitvermietung) in gemeinsamen Mietenpool
- Kalkulierte Mietrendite über 4% pro Jahr

## Zentrales Management

Ein professionelles, zentrales Management übernimmt sämtliche Verwaltungsaufgaben:

- Vermietung (Kurz- und Langzeit)
- Mietvertragsabwicklung und Mieterbetreuung
- Wartung und Instandhaltung
- Abwicklung aller Betriebs- und Nebenkosten
- Rechtliche Betreuung und Einhaltung gesetzlicher Vorgaben

Dieses Rundum-sorglos-Paket ermöglicht Eigentümern eine passive, risikoreduzierte Kapitalanlage, da der gesamte organisatorische Aufwand ausgelagert wird.

## **Mietenpool - Einheitliche Rendite für alle Eigentümer**

Alle Mieteinnahmen fließen in einen gemeinsamen „Mietentopf“, wodurch Anleger stabile Erträge erzielen. Dieses Modell minimiert das Risiko von Leerstand, da die Einnahmen anteilmäßig auf alle Eigentümer verteilt werden.

## **Professionelles Management für eine sorgenfreie Kapitalanlage**

Ein professionelles Management übernimmt sämtliche Aufgaben rund um die Kurzzeitvermietung, von der Buchung über die Wartung bis hin zu den rechtlichen Aspekten. Für Investoren bedeutet dies eine mühelose Kapitalanlage ohne administrativen Aufwand.

## **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 Kunsthhaus Wien und die Wiener Staatsoper sind in kurzer Zeit erreichbar.

## **Ausstattung**

Die gut durchdachten und kompakt geplanten Apartments mit einer Größe von ca. 29 - 44 m<sup>2</sup> 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.

## **Kaufpreise**

Netto-Kaufpreise\* liegen zwischen € 158.000,- und € 402.000,- (zzgl. 20% USt) - \*Möbel- und Einrichtungspaket ist NICHT im Kaufpreis enthalten. Die Preise sind beim jeweiligen Objekt angeführt.

## **Hinweis**

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) - <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 wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accentta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **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 <600m

### **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