

Jetzt RESERVIEREN | Schönbrunner Top-Rendite 5-6%



Objektnummer: 11350

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauchfangkehrergasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	27,80 m ²
Nutzfläche:	34,20 m ²
Gesamtfläche:	34,20 m ²
Zimmer:	1
Balkone:	1
Garten:	3,72 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	218.000,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 18.013,- zzgl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler



RAU20

📍 Rauchfangkehrergasse 20, 1150 Wien

TOP 1c | Stiege 2 | EG

Zimmer	1
Wohnfläche	27,80m ²
Terrasse/Balkon	2,68m ²
Loggia	-
Garten	3,72m ²



Objektbeschreibung

Das Projekt | www.accenta-immo.at/rau20

Das charmante Gründerzeithaus in der „Rauchfangkehrergasse 20“ bestehend aus Straßen- und Hoftrakt wird umfassend saniert, aufgestockt und durch den Dachbodenausbau erweitert. In den Regelgeschossen entstehen **Anlegerwohnungen** - voll ausgestattete Wohneinheiten, deren Grundrisse gezielt für die Anforderungen der **Kurzzeitvermietung** konzipiert und als Beherbergungsstätte gewidmet sind. Im Dachgeschoss entstehen exklusive Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen und teils begrünten Freiflächen. Das Projekt ist Baubewilligt mit geplantem Baubeginn Juli 2026 und einer voraussichtlichen Fertigstellung im Dezember 2027.

Vermietungs-Konzept | Betreiber für Kurzzeitvermietung | Mietenpool

Klingt gut, aber was bedeutet das konkret?

Ein Käufer erwirbt eine Wohnung und ist grundbücherlicher Eigentümer. Übliche Pflichten und Aufgaben von Vermietern wie Mietersuche, Kontrolle der Zahlungseingänge, Abrechnung der Betriebskosten, berechnen der Index-Anpassungen, Ansprechperson für Mieter, Kosten bei Leerstand, Maklerkosten bei Neuvermietung, Instandhaltungskosten und MRG-Einschränkungen, entfallen.

Alle Vermieteraufgaben übernimmt „Vienna Residence“, der renommierte Betreiber und Spezialist für Kurzzeitvermietung. Für die nächsten 25 Jahre trägt der Betreiber sämtliche Betriebs-, Verbrauchs-, Energie- und Instandhaltungskosten. Die Mieteinnahmen werden über einen gemeinsamen Mietenpool prozentuell auf Basis eines speziell errechneten „Rendite-Nutzwertes“ unter den Eigentümern verteilt. Dieser fixe Verteilungsschlüssel sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer die gleiche Rendite.

Die Anlegerwohnung im Durchschnitt

- 30,18m² Wohnfläche
- 2,27m² Freifläche
- 239.000,- Netto-Kaufpreis
- 1.144,- p.M. | € 37,- p.m² kalkulierte Netto-Miete**
- 5,74% Rendite**

Alle verfügbaren Einheiten und Preise finden Sie unter: www.accenta-immo.at/rau20

Rundum-Sorglos-Paket

- Überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen / Renditen**

- Stark reduziertes Vermieterisiko
- Eigentümer überlässt Vermieteraufgaben dem Betreiber
- Transparent und fair

Dieses Rundum-Sorglos-Paket steht für ein transparentes, renditestarkes und risikoreduziertes Immobilieninvestment.

Ausstattung der Apartments

Die Einheiten mit Größen zwischen ca. 21 m² und 54 m² werden **vollmöbliert verkauft**. Die hochwertige Ausstattung umfasst alles – von der Einbauküche über Betten bis hin zu Fernseher und Kaffeelöffel – und ist optimal auf die Kurzzeitvermietung ausgerichtet.

Moderner Wohnkomfort mit nachhaltiger Energietechnik

Durch hochwertige Dämmung, moderne dreifach verglaste Fenster für optimalen Wärme-, Schall- und Sonnenschutz und ein effizientes Heizsystem entsteht ein angenehmes Raumklima – im Winter warm, im Sommer kühl. Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Pellets-Anlage mit Solarthermie für Warmwasser, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage am Dach zur Reduktion der Energiekosten. Massive Bauweise, begrünte Dach- und Hofflächen, barrierefreie Aufzüge sowie Fahrrad- und Abstellräume bieten zusätzlichen Komfort. So entsteht ein hochwertig modernisiertes Gebäude mit niedrigen Betriebskosten und hoher Lebensqualität.

Kaufpreise

Netto-Kaufpreise: € 154.000 bis € 380.000,- (zzgl. 20 % USt.)*

*Das Möbel- und Ausstattungspaket ist im Kaufpreis **nicht enthalten**. Die Preise sind objektbezogen ausgewiesen. Projektübersicht: www.accenta-immo.at/rau20

**Die dargestellten Mieteinnahmen und Renditen wurden sorgfältig ermittelt und basieren auf aktuellen Marktdaten, realen Zahlen sowie fundierten Erfahrungswerten. Dennoch stellen sie keine verbindliche Zusicherung dar. Die tatsächliche Ertragslage einer Immobilie kann von zahlreichen Faktoren – wie Auslastung, Mietpreis- und Marktentwicklung sowie steuerlichen Rahmenbedingungen – beeinflusst werden. Eine feste oder garantierte Rendite wird ausdrücklich nicht zugesichert; alle Angaben verstehen sich als unverbindliche Prognosen und dienen ausschließlich Ihrer Orientierung.

Hinweis

Alle in diesem Inserat gezeigten Bilder, Visualisierungen und Pläne dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Möblierung, abgebildete Ausstattungen und Fotos sind beispielhaft, teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und können von der tatsächlichen Ausführung sowie vom realen Grundriss abweichen. Sämtliche Informationen beruhen auf den Angaben des Verkäufers; für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

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?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <250m

Klinik <350m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <300m

Höhere Schule <1.200m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <525m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap