

**Anlegerhit: ca. € 25,- netto pro m<sup>2</sup> | Betreiber-Service  
inklusive**



**Objektnummer: 11422**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lacknergasse 31                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,87 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 299.114,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 32.749,00 zzgl. 20% USt.

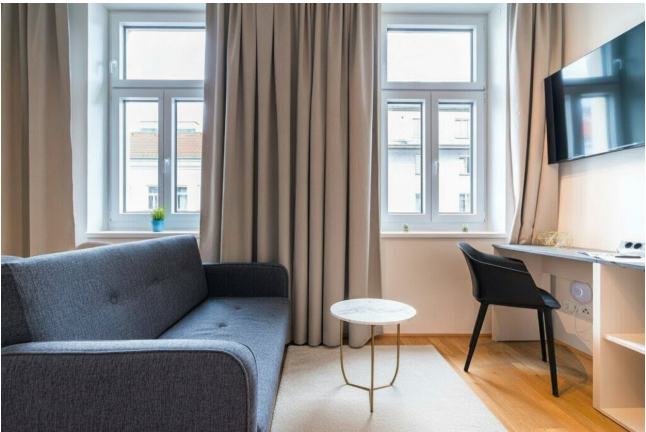
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**

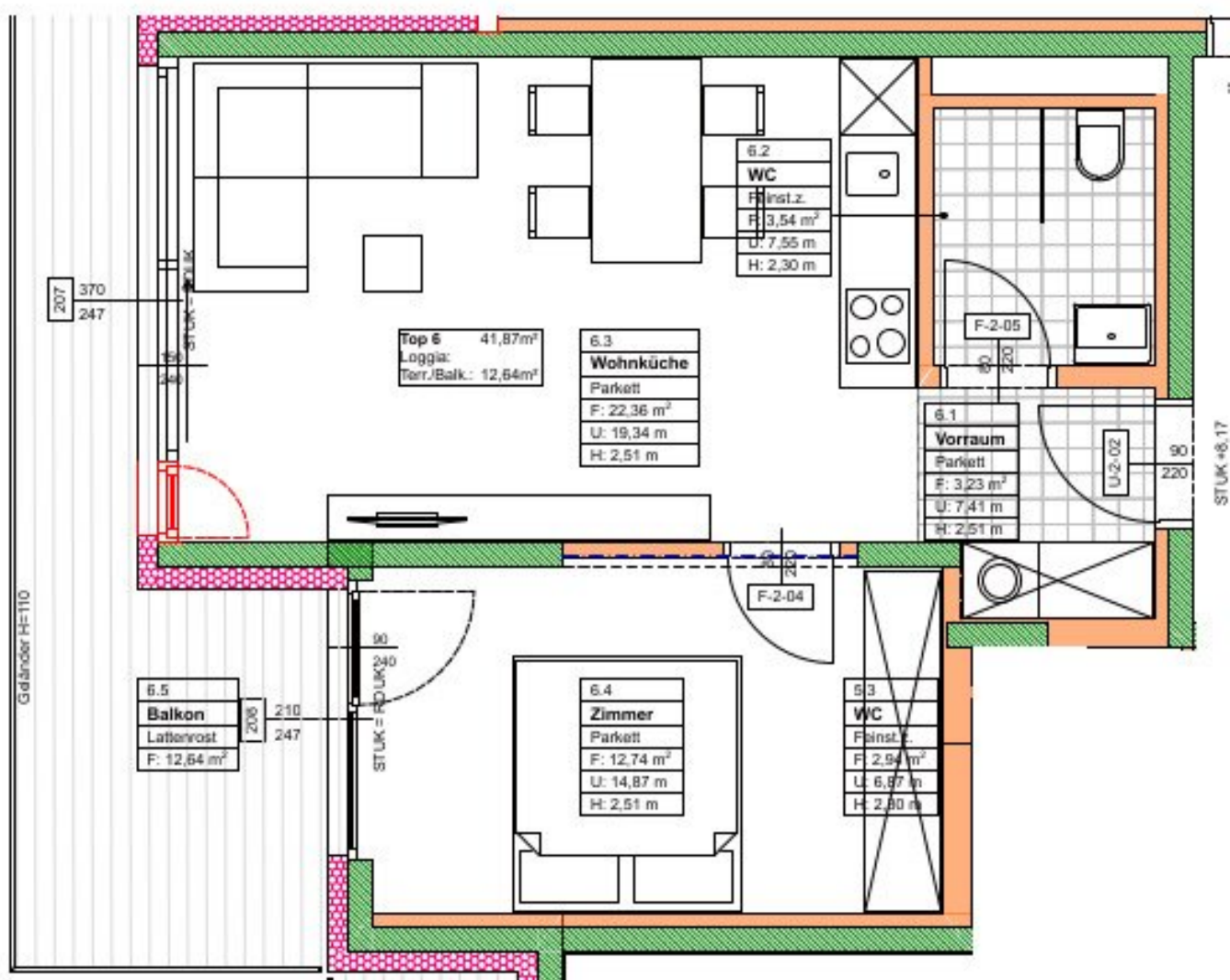
Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 997 18 00  
H +43 699 14228400









# Objektbeschreibung

**Das Projekt** | [www.accenta-immo.at/lack31](http://www.accenta-immo.at/lack31)

In der Lacknergasse im 17. Bezirk entsteht ein moderner Neubau mit exklusivem Wohnkomfort. Zum Verkauf stehen drei hochwertige Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Außenflächen sowie dreizehn attraktive Serviced-Apartments für Anleger. Die Apartments sind vollausgestattet, die Grundrisse gezielt für die Anforderungen der Kurzzeitvermietung konzipiert und als Beherbergungsstätte gewidmet. 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 und die Mieteinnahmen werden über einen gemeinsamen Mietenpool prozentuell auf Basis eines speziell errechneten „Rendite-Nutzwertes“ unter den Eigentümern verteilt. Dieser Verteilungsschlüssel sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer die gleiche Rendite.

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

- professionelles, zentrales Management übernimmt die Verwaltung und Verrechnung
- 13 Apartments/Wohnungen für Kurzzeitvermietung im Betreiber-Modell
- Mieteinnahmen über ein transparentes Mietenpool-System
- kalkulierte Mietrendite von knapp 5% p. a. (netto nach Kosten)
- "Mieteinnahmen sorgenfrei" – keine Kosten durch Leerstand oder Instandhaltung

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

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

Beim sogenannten Mietenpool fließen die Mieteinnahmen aller Einheiten in einen gemeinsamen „Mietentopf“. Die Ausschüttung erfolgt auf Basis eines speziell berechneten „Rendite-Nutzwertes“. Dieser sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer eine einheitliche Rendite.

## **Ausstattung der Apartments**

Die Einheiten mit Größen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> 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.

## **Lage und öffentliche Anbindung**

Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Hernalse Hauptstraße mit ihren

zahlreichen Lokalen und Geschäften. Innenstadt oder Heuriger - in kurzer Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

- U5-Station Elterleinplatz (ab 2026)
- Straßenbahn: 2, 9, 42, 43
- Bus: 10A, 42A
- Schnellbahn: S45

### **Kaufpreise**

Netto-Kaufpreise: € 290.000 bis € 480.000,- (zzgl. 20 % USt.)\*

\*Das Möbel- und Ausstattungspaket ist im Kaufpreis **nicht enthalten**. Die Preise sind objektbezogen ausgewiesen.

### **Hinweis:**

Sämtliche Bilder, Visualisierungen und Pläne in den Inseraten dienen als Referenz. Einrichtung und Fotos sind beispielhaft, teilweise KI unterstützt und können von der tatsächlichen Ausstattung oder dem Grundriss abweichen. Alle 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

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

01/997 12 93

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <175m

Klinik <200m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <325m  
Universität <1.525m  
Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <350m  
U-Bahn <975m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <1.025m  
Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap