

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



**Objektnummer: 11428**

**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:                    | 333.070,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 28.963,00 zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Riedler**







# 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 Vermietersaufgaben 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 „Mientopf“. 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, 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. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

**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 <1.125m

Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <350m

Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <975m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap