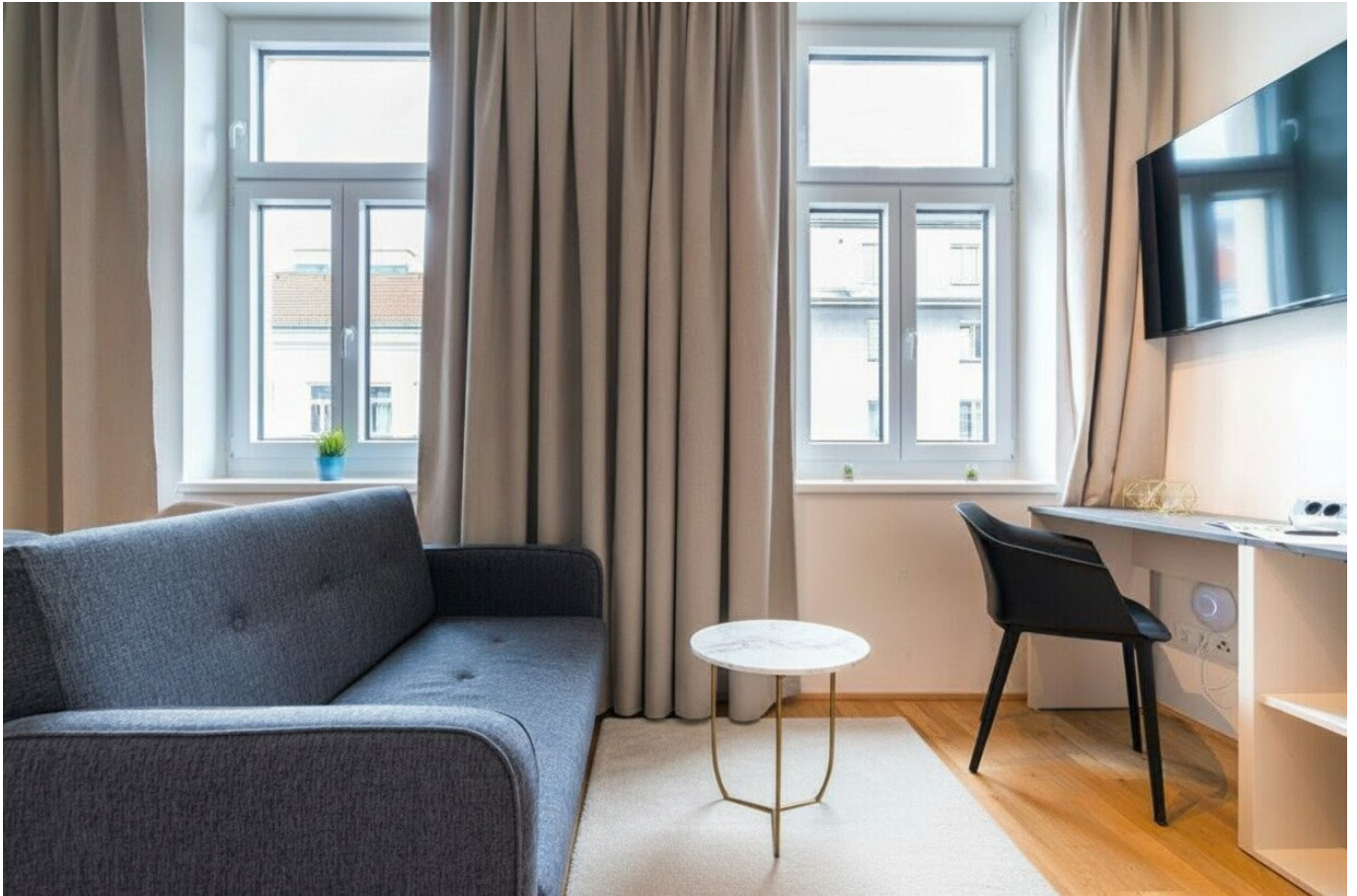


**Anlegerhit: ca. € 25,- netto pro m² | Betreiber-Service
inklusive**



Objektnummer: 11425

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	319.192,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 27.756,00 zzgl. 20% USt.

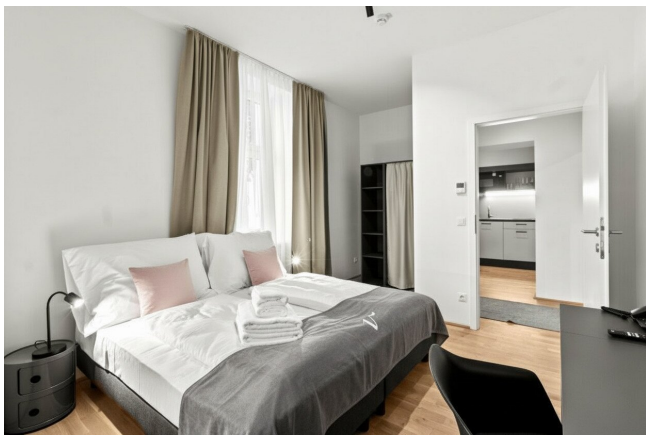
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

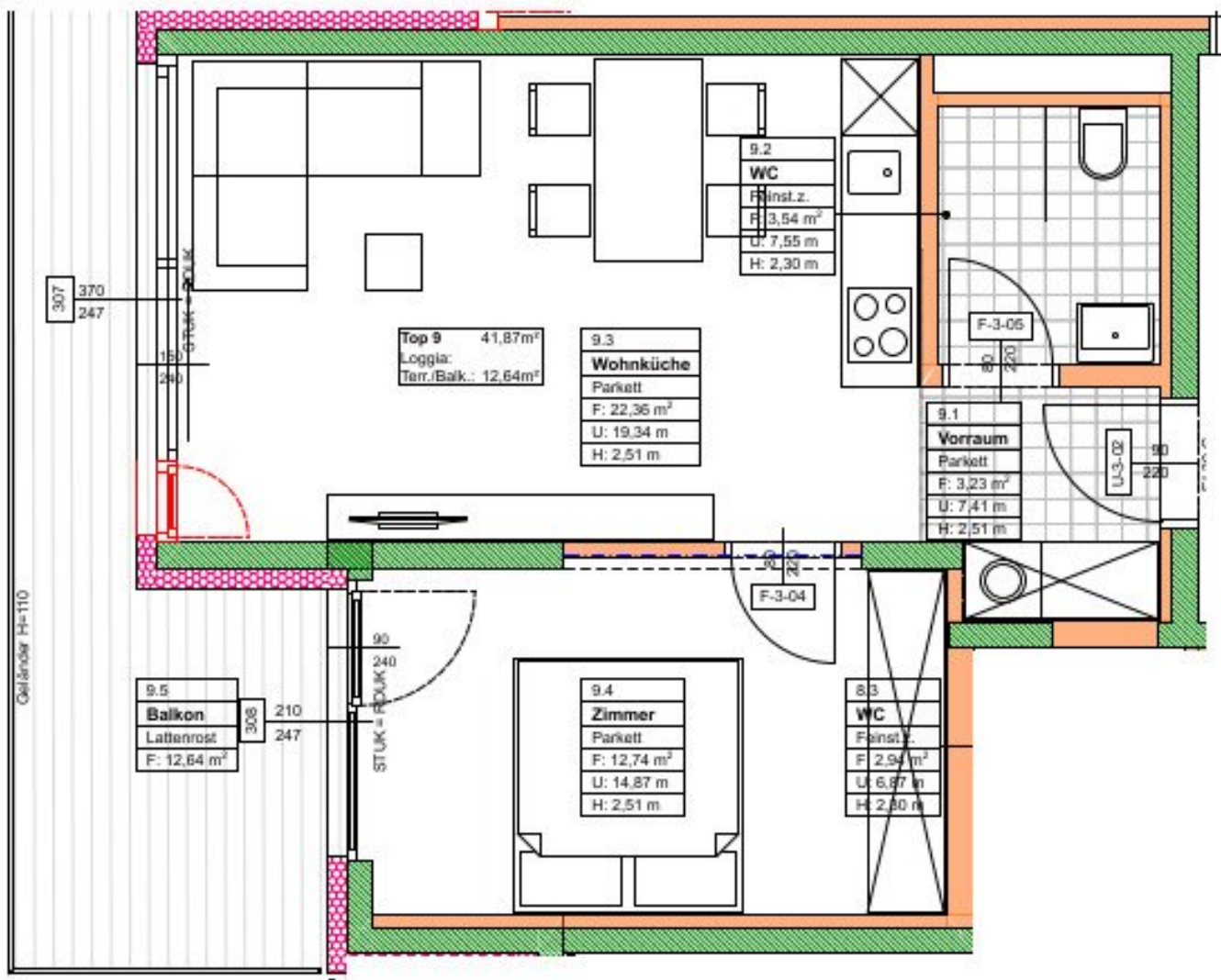
Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler







307
370
247

Top 9 41,87m²
Loggia:
Terr./Balk.: 12,64m²

9.3
Wohnküche
Parkett
F: 22,36 m²
U: 19,34 m
H: 2,51 m

9.2
WC
Feinst.z.
F: 3,54 m²
U: 7,55 m
H: 2,30 m

9.1
Vorraum
Parkett
F: 3,23 m²
U: 7,41 m
H: 2,51 m

9.5
Balkon
Lattenrost
F: 12,64 m²

308
210
247

9.4
Zimmer
Parkett
F: 12,74 m²
U: 14,87 m
H: 2,51 m

8.3
WC
Feinst.z.
F: 2,94 m²
U: 6,67 m
H: 2,80 m

Geländer H=110

STUK = RDUK 240

F-3-04

F-3-05

U-3-02

C
110
220

Objektbeschreibung

Das Projekt | 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 m² und 70 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.

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

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