

**4% Fixrendite - Serviced Apartment ROSINA BRICK in
U-Bahn Nähe**



Objektnummer: 4724/18894

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	375.069,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) David Breitwieser

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien

T +43 1 934 69 60-202
H +43 664 173 58 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





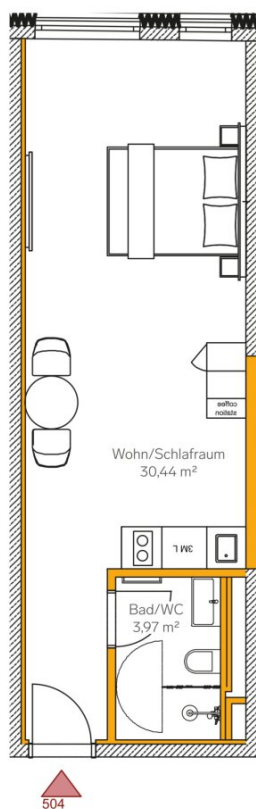
ROSINA BRICK

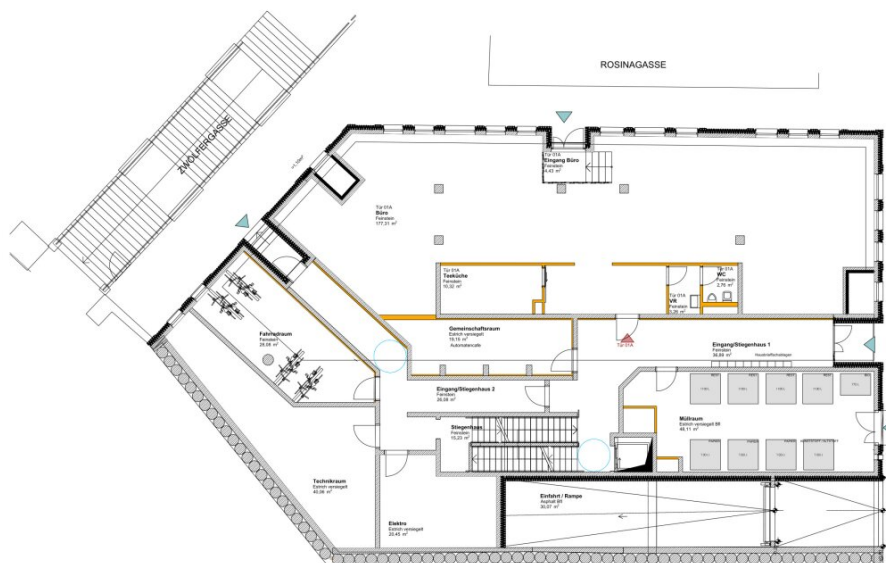
Grangasse 2/Rosinagasse 19, 1150 Wien

APT. 504 - OG 5

34,41 m² Wohnfläche

Wohn/Schlafraum
mit Bad/WC





Index	Datum	Änderung	Bearbeiter
01	20.03.26	Plan check - partial plans	TC
02	—	—	XX
03	—	—	XX
04	—	—	XX

NCS: S2005-Y50R

durchgehender weißer Rand unter der Decke (1cm)
continuous white edge under the ceiling (1cm)

Wandfarben
Wall Colour

Caparol: Samt 10 or
Brillux: sedagloss 993

NCS: S3020-Y70R

NCS: S6020-B30G

NCS: S2005-Y50R

Acoustic panel:
ECOCero
ECOWALL, Classic EW21

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien
Grangasse 2
EG

MF + G	...	m²
Gross area	...	m²
MF Apartments	...	m²
NET area apartments	...	m²
m² Apartment	...	m²
Neto area apartment	...	m²
Apartments	58	
Schulplätze	170	
Seating places (PAK)	170	

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner
Zulassungsbereich nach MBO vom 20.03.26
DIN 2025, ANCH, EN, GGL, —, —, 101, 410.1, 7, 30, GRANGASSE
1.05, 65, 1.05, 2.05, weitere Beschreibung, dngj

Plan is based on external construction planning of the 20.03.26 from
Hoppe + Partner Zulassungsbereich nach MBO
DIN 2025, ANCH, EN, GGL, —, —, 101, 410.1, 7, 30, GRANGASSE
1.05, 65, 1.05, 2.05, weitere Beschreibung, dngj

Zimmerkategorien / Roommix

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

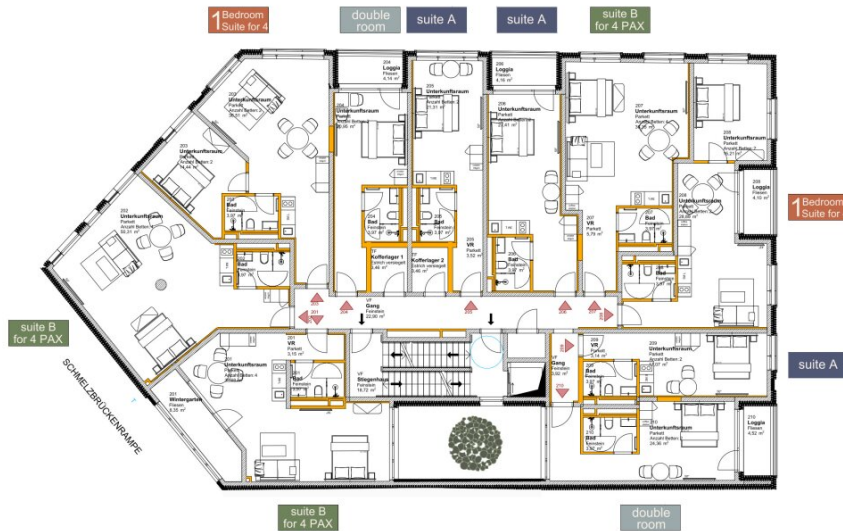
Ausführungsplanung / Detailed planning

Preliminary construction planning

A3 1:150 23/03/2026

Linehome GmbH
Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München
www.linehome.de

0 1 2 3

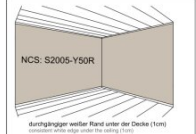


Plan basiert auf externer Planung von Hoppel + Partner
Zulassungsgesellschaft MBH vom 20.02.20
DIN 2022, ANCH, EN, GGL, —, —, 101, 410.1, 7, 30, GRUNDRISSSE
1.00, 0.05, 1.00, 2.00, weitere Beschreibung (begl.)
Plan is based on external construction planning of the 20.02.20 from
Hoppel + Partner Zulassungsgesellschaft MBH
DIN 2022, ANCH, EN, GGL, —, —, 101, 410.1, 7, 30, GRUNDRISSSE
1.00, 0.05, 1.00, 2.00, weitere Beschreibung (begl.)

Zimmerkategorien / Roommix

1	1 Bedroom	11	11	11	11
2	1 Bedroom	2	2	2	2
3	1 Bedroom	1	1	1	1
4	1 Bedroom	1	1	1	1
5	1 Bedroom	1	1	1	1
6	1 Bedroom	1	1	1	1
7	1 Bedroom	1	1	1	1
8	1 Bedroom	1	1	1	1
9	1 Bedroom	1	1	1	1
10	1 Bedroom	1	1	1	1
11	1 Bedroom	1	1	1	1
12	1 Bedroom	1	1	1	1
13	1 Bedroom	1	1	1	1
14	1 Bedroom	1	1	1	1
15	1 Bedroom	1	1	1	1
16	1 Bedroom	1	1	1	1
17	1 Bedroom	1	1	1	1
18	1 Bedroom	1	1	1	1
19	1 Bedroom	1	1	1	1
20	1 Bedroom	1	1	1	1
21	1 Bedroom	1	1	1	1
22	1 Bedroom	1	1	1	1
23	1 Bedroom	1	1	1	1
24	1 Bedroom	1	1	1	1
25	1 Bedroom	1	1	1	1
26	1 Bedroom	1	1	1	1
27	1 Bedroom	1	1	1	1
28	1 Bedroom	1	1	1	1
29	1 Bedroom	1	1	1	1
30	1 Bedroom	1	1	1	1
31	1 Bedroom	1	1	1	1
32	1 Bedroom	1	1	1	1
33	1 Bedroom	1	1	1	1
34	1 Bedroom	1	1	1	1
35	1 Bedroom	1	1	1	1
36	1 Bedroom	1	1	1	1
37	1 Bedroom	1	1	1	1
38	1 Bedroom	1	1	1	1
39	1 Bedroom	1	1	1	1
40	1 Bedroom	1	1	1	1
41	1 Bedroom	1	1	1	1
42	1 Bedroom	1	1	1	1
43	1 Bedroom	1	1	1	1
44	1 Bedroom	1	1	1	1
45	1 Bedroom	1	1	1	1
46	1 Bedroom	1	1	1	1
47	1 Bedroom	1	1	1	1
48	1 Bedroom	1	1	1	1
49	1 Bedroom	1	1	1	1
50	1 Bedroom	1	1	1	1
51	1 Bedroom	1	1	1	1
52	1 Bedroom	1	1	1	1
53	1 Bedroom	1	1	1	1
54	1 Bedroom	1	1	1	1
55	1 Bedroom	1	1	1	1
56	1 Bedroom	1	1	1	1
57	1 Bedroom	1	1	1	1
58	1 Bedroom	1	1	1	1
59	1 Bedroom	1	1	1	1
60	1 Bedroom	1	1	1	1
61	1 Bedroom	1	1	1	1
62	1 Bedroom	1	1	1	1
63	1 Bedroom	1	1	1	1
64	1 Bedroom	1	1	1	1
65	1 Bedroom	1	1	1	1
66	1 Bedroom	1	1	1	1
67	1 Bedroom	1	1	1	1
68	1 Bedroom	1	1	1	1
69	1 Bedroom	1	1	1	1
70	1 Bedroom	1	1	1	1
71	1 Bedroom	1	1	1	1
72	1 Bedroom	1	1	1	1
73	1 Bedroom	1	1	1	1
74	1 Bedroom	1	1	1	1
75	1 Bedroom	1	1	1	1
76	1 Bedroom	1	1	1	1
77	1 Bedroom	1	1	1	1
78	1 Bedroom	1	1	1	1
79	1 Bedroom	1	1	1	1
80	1 Bedroom	1	1	1	1
81	1 Bedroom	1	1	1	1
82	1 Bedroom	1	1	1	1
83	1 Bedroom	1	1	1	1
84	1 Bedroom	1	1	1	1
85	1 Bedroom	1	1	1	1
86	1 Bedroom	1	1	1	1
87	1 Bedroom	1	1	1	1
88	1 Bedroom	1	1	1	1
89	1 Bedroom	1	1	1	1
90	1 Bedroom	1	1	1	1
91	1 Bedroom	1	1	1	1
92	1 Bedroom	1	1	1	1
93	1 Bedroom	1	1	1	1
94	1 Bedroom	1	1	1	1
95	1 Bedroom	1	1	1	1
96	1 Bedroom	1	1	1	1
97	1 Bedroom	1	1	1	1
98	1 Bedroom	1	1	1	1
99	1 Bedroom	1	1	1	1
100	1 Bedroom	1	1	1	1

Index	Datum	Änderung	Beauftragter
01	20.02.20	Plan erstellt - planrel-plan	TC
02	—	—	XX
03	—	—	XX
04	—	—	XX



Wandfarben

Wall Colour

Caparol: Samt 10 or
Brillux: sedagloss 993

NCS: S3020-Y70R

NCS: S6020-B30G

NCS: S2005-Y50R

Acoustic panel:
ECOCERO
ECOWALL, Classic EW21
Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

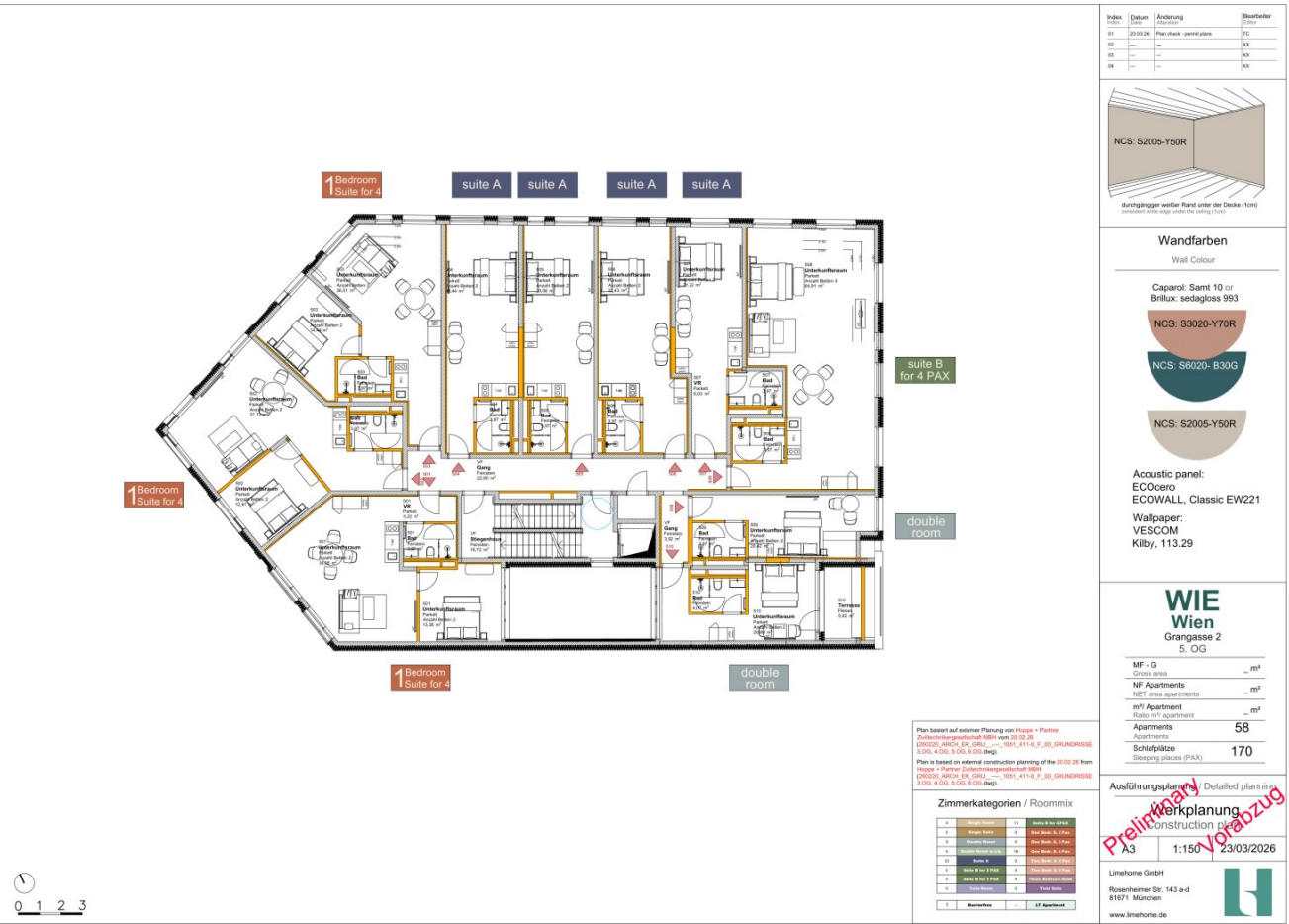
WIE
Wien
Grangasse 2
2. OG

MF - G	...	m²
Gross area	...	m²
MF Apartments	...	m²
NET area apartments	...	m²
m² Apartment	...	m²
Apartment	...	m²
Apartment	58	
Schlafplätze	...	
Sleeping places (PAX)	170	

Ausführungsplanung / Detailed planning
Preliminary construction planning
A3 1:150 23/03/2026

Linehome GmbH
Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München
www.linehome.de







NCS: S2005-Y50R

durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)

Wall Colour

NCS: S3020-Y70R



WIE
Wien
Grangasse 2
6. OG

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner
Zieltechnikergesellschaft MBH vom 20.02.26
(200220_ARCH_ER_GRU ____1051_411-0_F_00_GRUNDRISSSE
3.G.D. 0.G. 5.G. 6.G.0.dwg.)

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from
Hoppe + Partner Zieltechnikergesellschaft MBH
(200220_ARCH_ER_GRU ____1051_411-0_F_00_GRUNDRISSSE
3.G.D. 0.G. 5.G. 6.G.0.dwg.)

0	Single Room	11	Suite M for 4 PM
0	Single Suite	0	One Bedr. S. 2 Pce
0	Double Room	0	One Bedr. S. 2 Pce
0	Double Room w/B	14	One Bedr. S. 4 Pce
22	Suite A	0	Two Bedr. S. 3 Pce
0	Suite M for 2 PM	0	Two Bedr. S. 3 Pce
0	Suite M for 3 PM	0	Three Bedroom Suite
0	Two Rooms	0	Two Suite
0	Bar/office	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning		
Werkplanung Construction plan		
A3	1:150	23/03/2026

Limelhome GmbH
Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München
www.limelhome.de



Objektbeschreibung

OPTIN Immobilien wurde mit der Vermarktung eines einzigartigen Anlegerkonzeptes im Projekt **ROSINA BRICK im 15. Wiener Gemeindebezirk „Fünfhaus“** beauftragt. Serviced Apartments sind **voll möblierte** Apartments, die für eine **begrenzte Zeit vermietet** werden. Die Apartments sind **voll ausgestattet** und zumeist für **Langzeitaufenthalte („Long-Stays“)** von mehreren Wochen bzw. Monaten ausgelegt. Bei dieser Form des **temporären Wohnens** werden die Vorzüge eines Hotels mit denen des eigenen Zuhauses kombiniert. Häufig werden auch **zusätzliche Services** wie etwa eine Rezeption oder ein Reinigungs- oder Wäscheservice angeboten. Als langfristiger Betreiber konnte die **Limehome-Gruppe**, ein internationaler Topanbieter von gewerblichem Wohnen für kurz- bzw. mittelfristige Aufenthalte gewonnen werden.

- **Garantierter Mietzins über 15 Jahre**
- **4 % Startrendite** auf Fixpacht (wertgesichert und somit inflationsgeschützt)
- Neubau
- Rundum-Servicepaket für den Anleger
- **Innovatives Betreibermodell**
- Top-Lage in 1150 Wien
- Eigennutzung oder Vermietung nach Ablauf der 15 Jahre

Sie erwerben eine Eigentumswohnung mit gesicherter Vermietung über einen 15-jährigen Pachtvertrag. Nach Ablauf genießen Sie volle Flexibilität zur Eigennutzung oder Weitervermietung. Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Beratungstermin zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap