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

Objektnummer: 4724/18889

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
Wohnfläche:	34,50 m²
Zimmer:	2
Kaufpreis:	281.588,40 €

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.

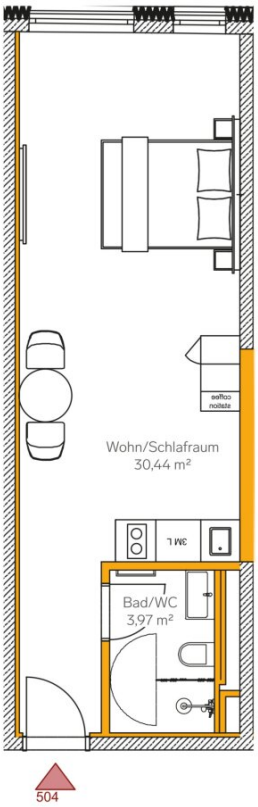
ROSINA BRICK

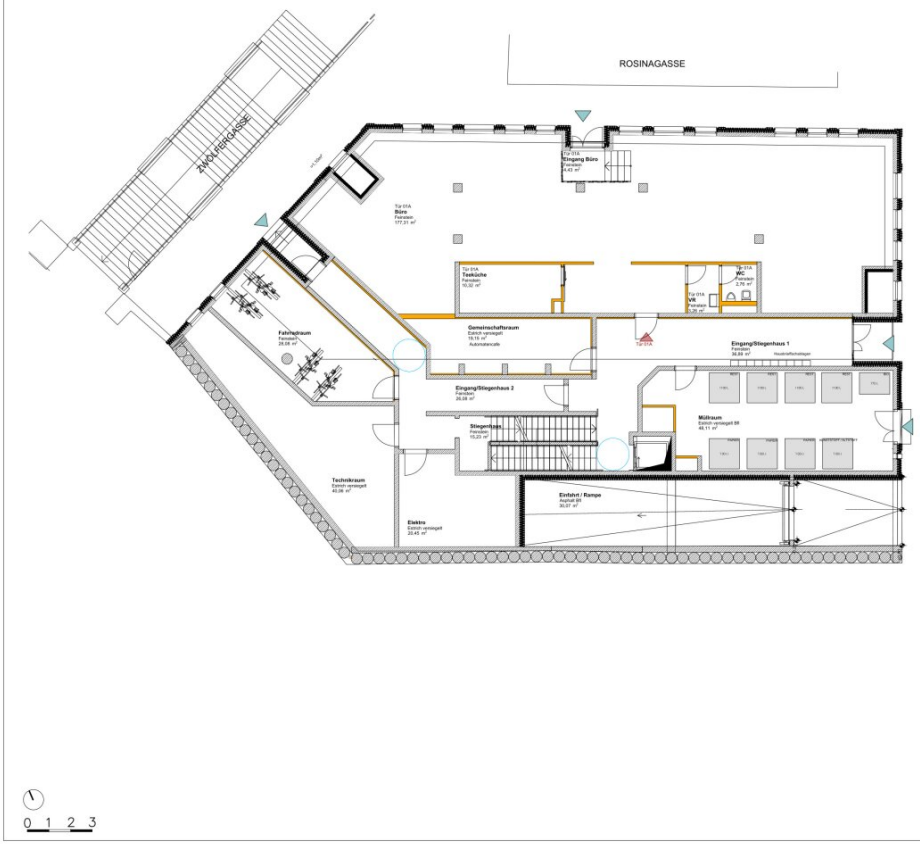
Grangasse 2/Rosinagasse 19, 1150 Wien

APT. 504 - OG 5

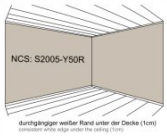
34,41 m² Wohnfläche

Wohn/Schlafraum
mit Bad/WC





Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	—	—	XX
03	—	—	XX
04	—	—	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Zivilbeschränkergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU_---_-_1051_410-0_F_00_GRUNDRISSE 1.UG, EG, 1.OG, 2.OG, textliche Beschreibung.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Zivilbeschränkergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU_---_-_1051_410-0_F_00_GRUNDRISSE 1.UG, EG, 1.OG, 2.OG, textliche Beschreibung.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

6	Single Room	11	Suite B for 3 PAX
2	Single Suite	3	One Bed. S. 2 Pax
6	Double Room	3	One Bed. S. 3 Pax
6	Double Room w.o.b.	16	One Bed. S. 4 Pax
22	Suite A	3	Two Bed. S. 3 Pax
6	Suite B for 2 PAX	4	Two Bed. S. 4 Pax
6	Suite B for 3 PAX	3	Three Bedroom Suite
9	Twin Room	9	Twin Suite
1	Barrierefrei	-	LT Apartment

WIE
Wien
Grangasse 2
EG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Ausführungsplanung / Detailed planning

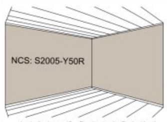
Werkplanung
Construction plan

Preliminary
Vorabzug

A3	1:150	23/03/2026

Limehome GmbH
Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München
www.limehome.de

Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	---	---	XX
03	---	---	XX
04	---	---	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien

Grangasse 2
1. OG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_410-0_F_00_GRUNDRISSE 1.UG, EG, 1.OG, 2.OG, textliche Beschreibung.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_410-0_F_00_GRUNDRISSE 1.UG, EG, 1.OG, 2.OG, textliche Beschreibung.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

0	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
0	Single Suite	0	One Bedr. S. 2 Pax
0	Double Room	0	One Bedr. S. 3 Pax
0	[illegible]	16	One Bedr. S. 4 Pax
22	Suite A	0	[illegible]
0	Suite B for 2 PAX	0	[illegible]
0	Suite B for 3 PAX	0	Three Bedroom Suite
0	Twin Room	0	Twin Suite

1	Barrierfree	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

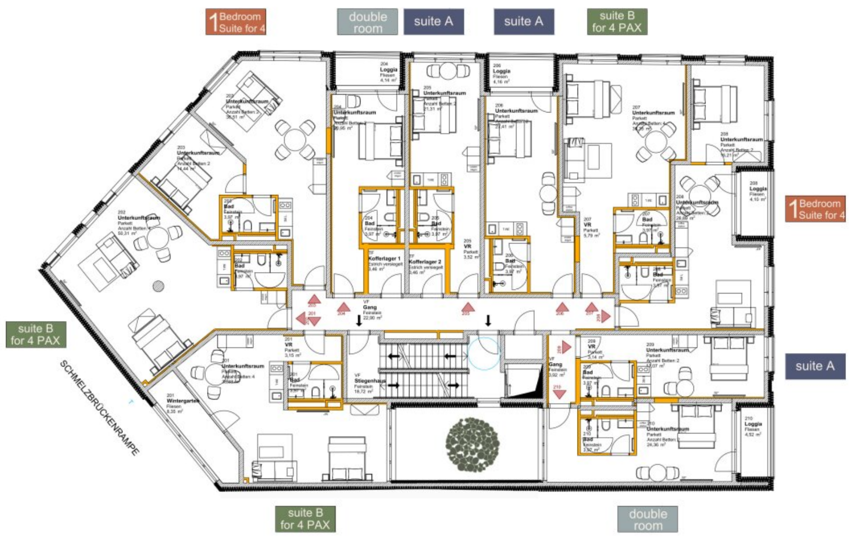
Preliminary Vorabzug

A3	1:150	23/03/2026

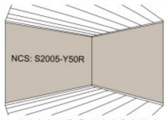
Limehome GmbH

Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.de



Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	---	---	XX
03	---	---	XX
04	---	---	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien

Grangasse 2
2. OG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_410-0_F_00_GRUNDRISSE 1.UG, EG, 1.OG, 2.OG, textliche Beschreibung.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_410-0_F_00_GRUNDRISSE 1.UG, EG, 1.OG, 2.OG, textliche Beschreibung.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

0	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
0	Single Suite	0	One Bedr. S. 2 Pax
9	Double Room	0	One Bedr. S. 3 Pax
0	Double Room w.s.b.	16	One Bedr. S. 4 Pax
22	Suite A	0	Two Bedr. S. 3 Pax
0	Suite B for 2 PAX	0	Two Bedr. S. 4 Pax
0	Suite B for 3 PAX	0	Three Bedroom Suite
0	Twin Room	0	Twin Suite

1	Barrierfree	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

Preliminary Vorabzug

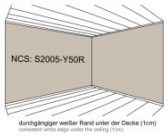
A3	1:150	23/03/2026

Limehome GmbH

Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.de

Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	—	—	XX
03	—	—	XX
04	—	—	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien
Grangasse 2
3. OG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU_—-_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU_—-_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

6	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
2	Single Suite	2	One Bed. S. 2 Pax.
6	Double Room	4	One Bed. S. 3 Pax.
6	Double Room w.o.b.	16	One Bed. S. 4 Pax.
22	Suite A	3	Two Bed. S. 3 Pax.
6	Suite B for 2 PAX	4	Two Bed. S. 4 Pax.
6	Suite B for 3 PAX	3	Three Bedroom Suite
8	Twin Room	8	Twin Suite
1	Barrierefrei	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

Preliminary
Vorabzug

A3	1:150	23/03/2026

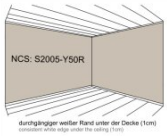
Limehome GmbH

Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.de

0 1 2 3

Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	—	—	XX
03	—	—	XX
04	—	—	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien
Grangasse 2
4. OG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Zivilbauhinkergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU_—-_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Zivilbauhinkergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU_—-_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

6	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
2	Single Suite	3	One Bed. S. 2 Pax.
6	Double Room	4	One Bed. S. 3 Pax.
6	Double Room w.o.b.	16	One Bed. S. 4 Pax.
22	Suite A	3	Two Bed. S. 4 Pax.
6	Suite B for 2 PAX	4	Two Bed. S. 5 Pax.
6	Suite B for 3 PAX	3	Three Bedroom Suite
9	Twin Room	9	Twin Suite
1	Barrierefrei	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

Preliminary
Vorabzug

A3	1:150	23/03/2026

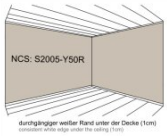
Limehome GmbH

Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.de

0 1 2 3

Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	—	—	XX
03	—	—	XX
04	—	—	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien
Grangasse 2
5. OG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Zivilbeschränkergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU_—-_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Zivilbeschränkergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU_—-_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

6	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
2	Single Suite	3	One Bed. S. 2 Pax.
6	Double Room	4	One Bed. S. 3 Pax.
8	Double Room w.o.B.	16	One Bed. S. 4 Pax.
22	Suite A	3	Two Bed. S. 3 Pax.
6	Suite A for 2 PAX	4	Two Bed. S. 4 Pax.
6	Suite B for 3 PAX	3	Three Bedroom Suite
8	Twin Room	8	Twin Suite
1	Barrierefrei	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

Preliminary
Vorabzug

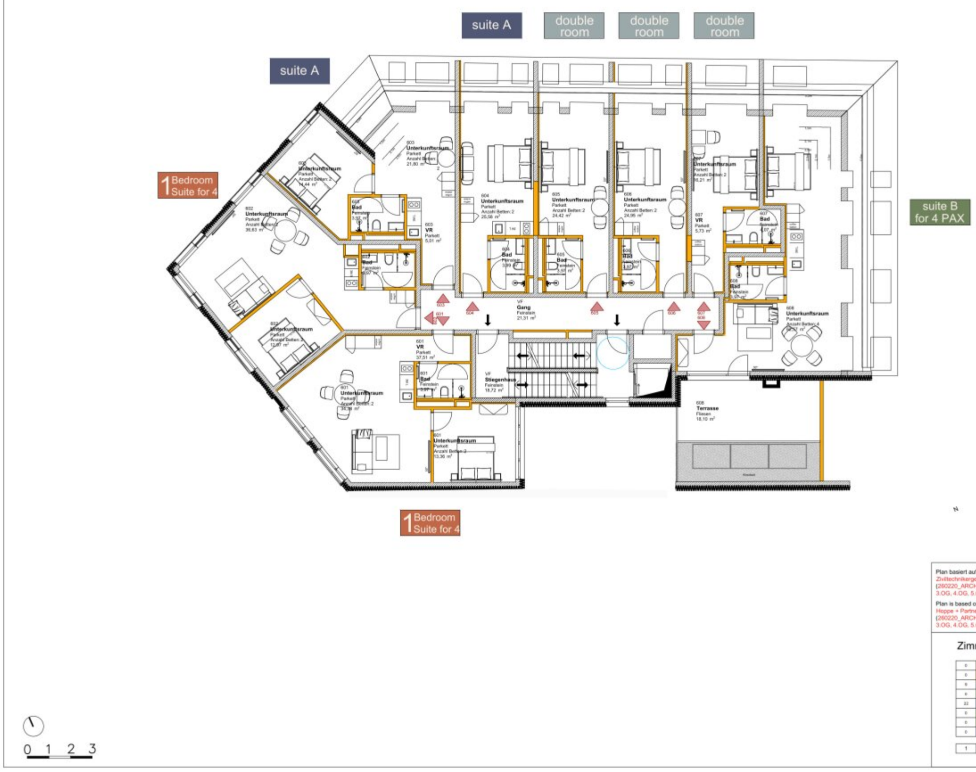
A3	1:150	23/03/2026

Limehome GmbH

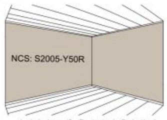
Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.de

0 1 2 3



Index	Datum	Änderung	Bearbeiter
Index	Date	Alteration	Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	---	---	XX
03	---	---	XX
04	---	---	XX



durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent 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 EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien

Grangasse 2
6. OG

MF - G Gross area		_ m²
NF Apartments NET area apartments		_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment		_ m²
Apartments Apartments	58	
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170	

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_411-0_F_00_GRUNDRISSE 3.OG, 4.OG, 5.OG, 6.OG.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

0	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
0	Single Suite	0	One Bedr. S. 2 Pax
9	Double Room	0	One Bedr. S. 3 Pax
0	Double Room (n.i.b.)	16	One Bedr. S. 4 Pax
22	Suite A	0	Two Bedr. S. 5 Pax
0	Suite B for 2 PAX	0	Two Bedr. S. 6 Pax
0	Suite B for 3 PAX	0	Three Bedroom Suite
0	Twin Room	0	Twin Suite

1	Barrierfree	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

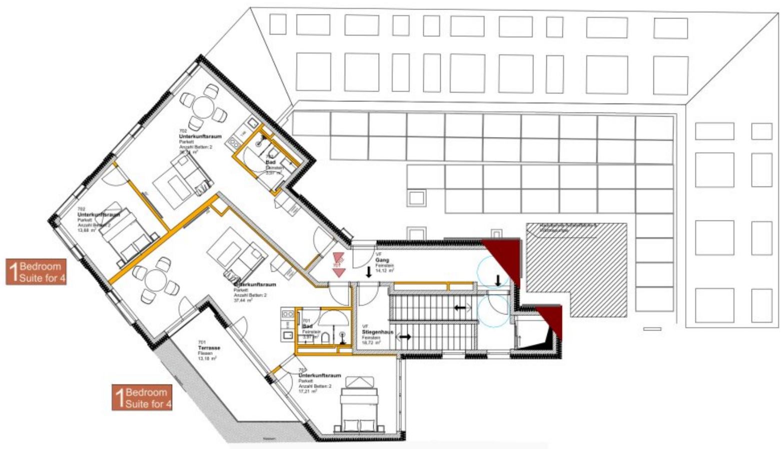
Preliminary Vorabzug

A3	1:150	23/03/2026

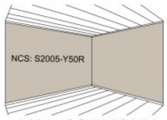
Limehome GmbH

Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.de



Index Index	Datum Date	Änderung Alteration	Bearbeiter Editor
01	23.03.26	Plan check - permit plans	TC
02	---	---	XX
03	---	---	XX
04	---	---	XX

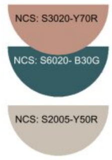


durchgängiger weißer Rand unter der Decke (1cm)
consistent white edge under the ceiling (1cm)

Wandfarben

Wall Colour

Caparol: Samt 10 or
Brillux: sedagloss 993



Acoustic panel:
ECOcero
ECOWALL, Classic EW221

Wallpaper:
VESCOM
Kilby, 113.29

WIE
Wien

Grangasse 2
7. OG

MF - G Gross area	_ m²
NF Apartments NET area apartments	_ m²
m²/ Apartment Ratio m²/ apartment	_ m²
Apartments Apartments	58
Schlafplätze Sleeping places (PAX)	170

Plan basiert auf externer Planung von Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH vom 20.02.26 (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_412-0_F_00_GRUNDRISSE 1.DG, 2.DG, DD, LAGEPLAN, AUFBAUTEN.dwg).

Plan is based on external construction planning of the 20.02.26 from Hoppe + Partner Ziviltechnikergesellschaft MBH (260220_ARCH_ER_GRU__----_1051_412-0_F_00_GRUNDRISSE 1.DG, 2.DG, DD, LAGEPLAN, AUFBAUTEN.dwg).

Zimmerkategorien / Roommix

0	Single Room	11	Suite B for 4 PAX
0	Single Suite	0	One Bedr. S. 2 Pax
0	Double Room	0	One Bedr. S. 3 Pax
0	Double Room w.o.b.	16	One Bedr. S. 4 Pax
22	Suite A	0	Two Bedr. S. 5 Pax
0	Suite B for 2 PAX	0	Two Bedr. S. 6 Pax
0	Suite B for 3 PAX	0	Three Bedroom Suite
0	Twin Room	0	Twin Suite

1	Barrierfree	-	LT Apartment

Ausführungsplanung / Detailed planning

Werkplanung
Construction plan

Preliminary Vorabzug

A3	1:150	23/03/2026

0 1 2 3

Limehome GmbH

Rosenheimer Str. 143 a-d
81671 München

www.limehome.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