

**Anlegerwohnung mit Sorglos-Vermietungs-Konzept und  
Top Rendite**



**Objektnummer: 10300**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Senefeldergasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	32,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,46 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	36,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	224.000,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 10.916,- zzgl. 20% USt.

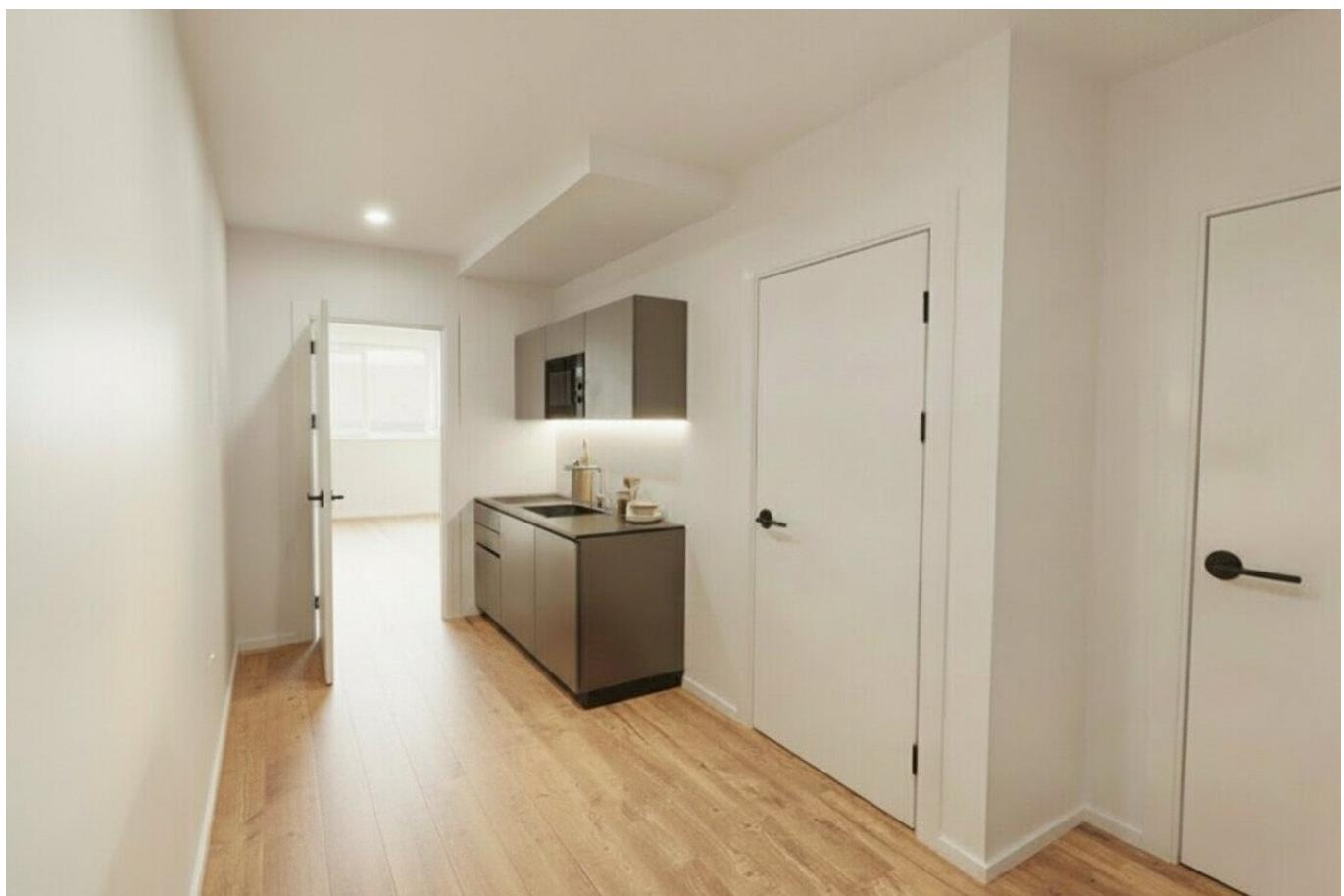
### Provisionsangabe:

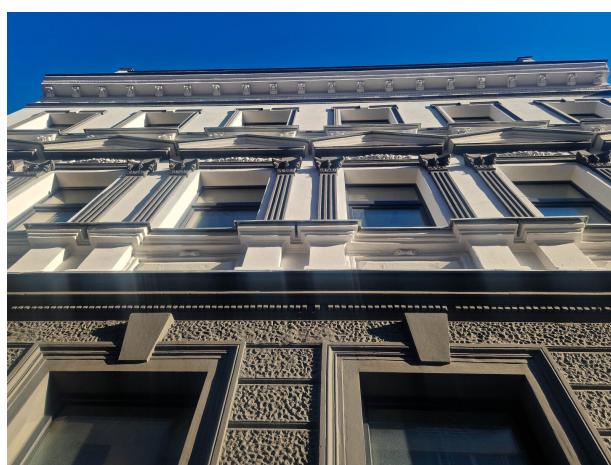
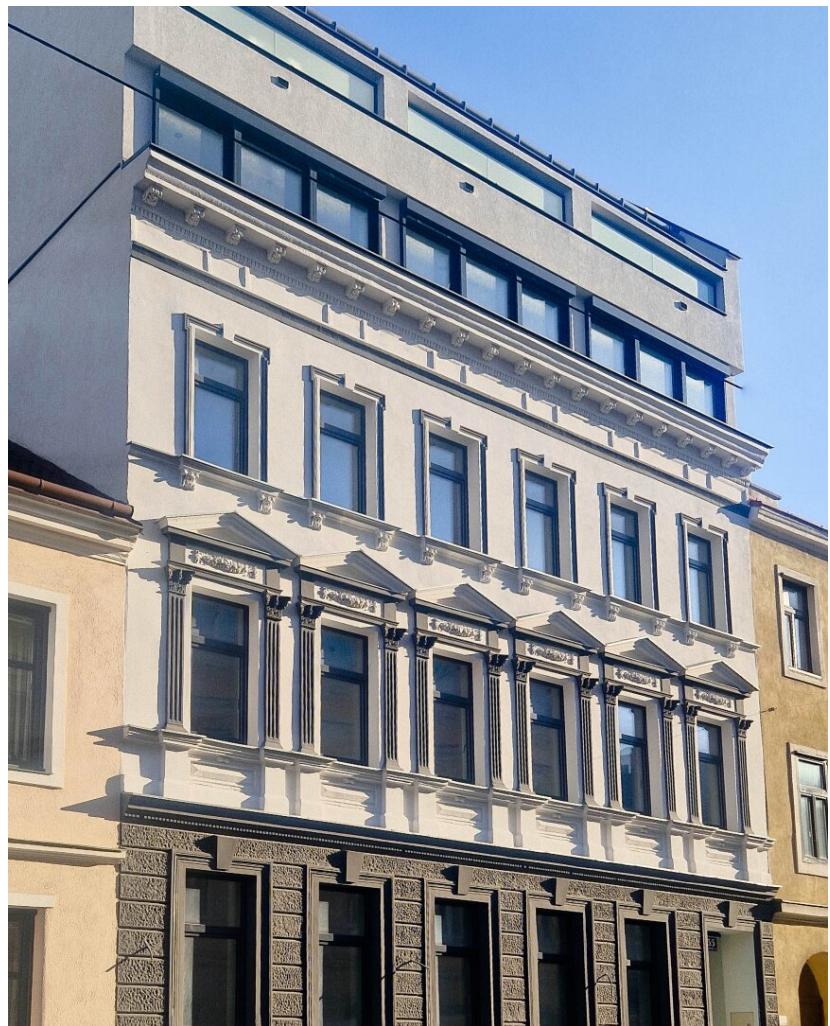
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

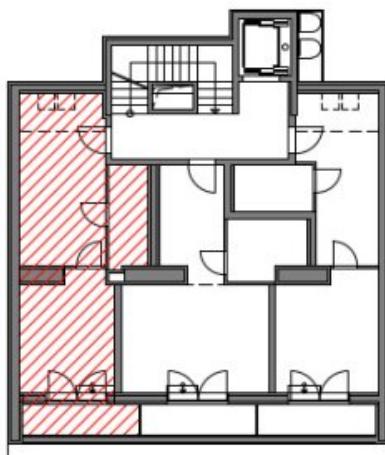
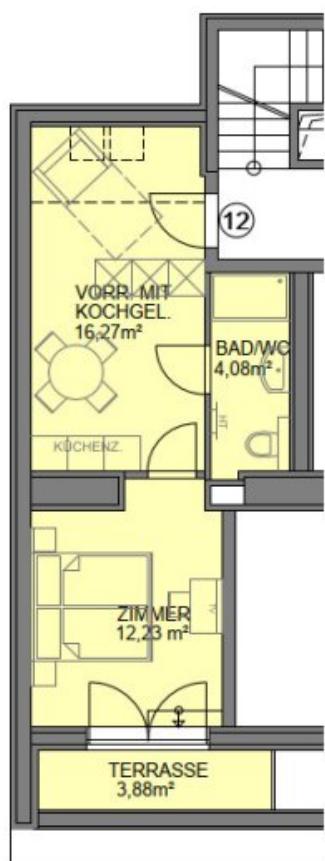




1100 WIEN, SENEFELDERGASSE 35

1.DACHGESCHOSS

STRASSENTRAKT TÜR 12

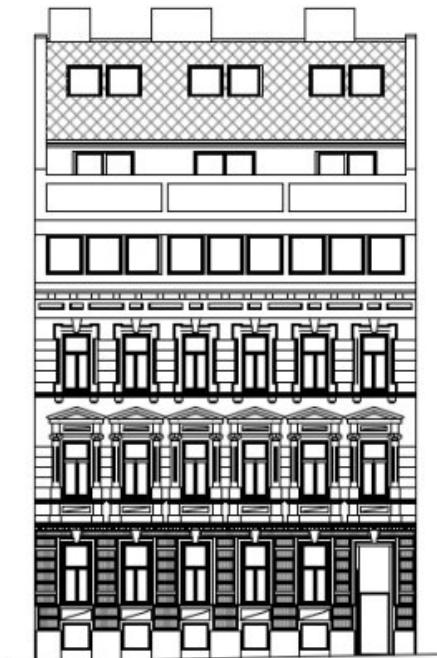


SITUATION M1:200

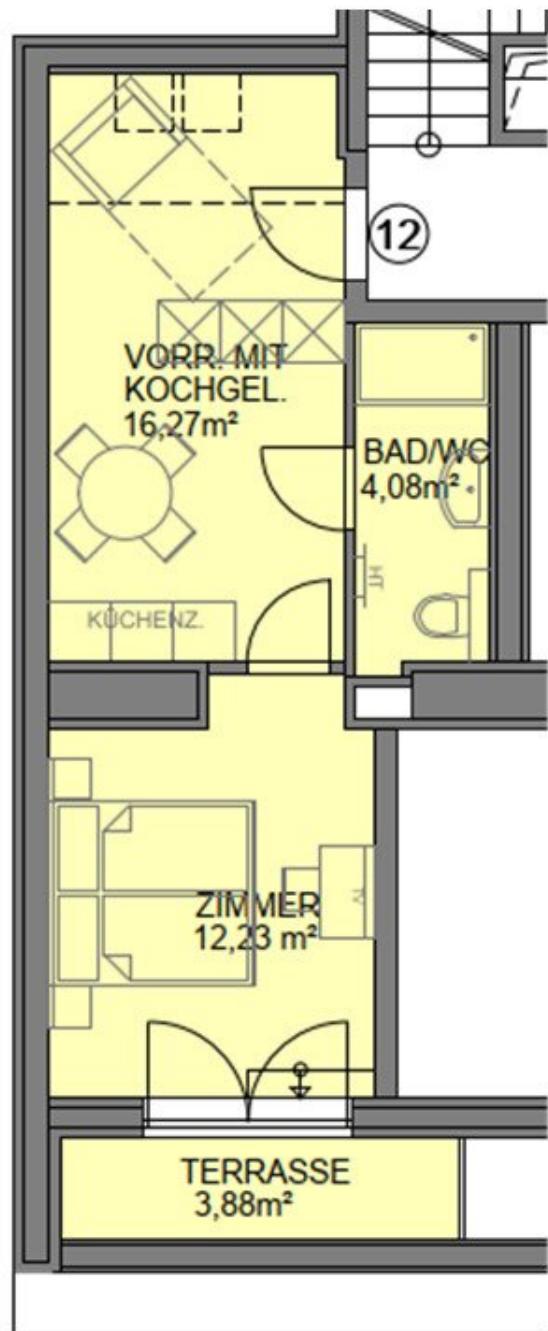
FLÄCHENAUFSTELLUNG:

WOHNNUTZFLÄCHE:  $32,58 \text{ m}^2$

TERRASSE:  $3,88 \text{ m}^2$



STRASSENFASSADE M1:200



### FLÄCHENAUFSTELLUNG:

WOHNNUTZFLÄCHE: 32,58 m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 3,88 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie unter: [www.accenta-immo.at/sen35](http://www.accenta-immo.at/sen35)

Das Projekt Senefeldergasse 35 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Das gesamte Haus wurden umfassend renoviert, um zeitgemäße Wohnstandards zu erfüllen und gleichzeitig den ursprünglichen Charakter des Gebäudes zu bewahren. Dabei lag besonderes Augenmerk auf der Erhaltung historischer Elemente, ergänzt durch moderne Annehmlichkeiten. Insgesamt umfasst das Projekt 18 Wohnungen, von denen 13 über Außenflächen wie Balkone oder Terrassen verfügen.

**Moderne Apartments für Kurzzeit- und Langzeitvermietung mit professionellem Betreiber für Kurzzeitvermietung und Vermietungs-Service.**

Acht Wohnungen des Projekts verfügen über eine Beherbergungswidmung und werden mit einem Betreiber-Konzept für die Kurzzeitvermietung angeboten. Die übrigen Wohneinheiten sind für die Langzeitvermietung vorgesehen.

**Sorglos-Vermietungs-Konzept | Betreiber für Kurzzeitvermietung | Mietenpool - das Konzept einfach erklärt**

Ein Käufer erwirbt eine Wohnung und ist grundbücherlicher Eigentümer. Übliche Pflichten und Aufgaben von Vermietern wie Mietersuche, Kontrolle der Zahlungseingänge, Abrechnung der Betriebskosten, berechnen der Index-Anpassungen, Ansprechperson für Fragen / Reklamationen / Anliegen von Mietern, Kosten bei Leerstand, Maklerkosten bei Neuvermietung, Instandhaltungskosten und MRG-Einschränkungen, entfallen. Alle Vermieteraufgaben übernimmt ein renommierter Betreiber und Spezialist für Kurzzeitvermietung. Der Betreiber trägt sämtliche Betriebs-, Verbrauchs-, Energie- und Instandhaltungskosten.

Die Mieteinnahmen werden über einen gemeinsamen Mietenpool prozentual auf Basis eines speziell errechneten „Rendite-Nutzwertes“ unter den Eigentümern verteilt. Dieser speziell berechnete Wert sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer die gleiche Rendite.

Die Kombination der **Kurzzeitvermietung mit Betreiber und dem Mietenpool-System** bedeutet somit:

- Überdurchschnittlich hohe Mieteinnahmen / Renditen
- Stark reduziertes Vermiiterrisiko

- Eigentümer überlässt Vermieteraufgaben dem Betreiber

Dieses **Rundum-Sorglos-Paket** steht für ein transparentes, renditestarkes und entspanntes Immobilieninvestment.

#### Zahlen, Daten, kalkulierte Werte | **Beispielwohnung**

- **34,44 m<sup>2</sup>** gewichtete Wohnfläche
- **235.611,-** Netto-Kaufpreis exkl. 20% USt
- **906,-** Netto-Miete pro Monat (€ 25,06 pro m<sup>2</sup>)
- **4,34%** Mietrendite

#### **Kaufpreise**

Netto-Kaufpreis\* ab € 180.000,- (zzgl. 20 % USt.)

Möbel- und Einrichtungspaket ist NICHT im Kaufpreis enthalten. Die Preise sind beim jeweiligen Objekt angeführt.

#### **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Angaben beruhen auf Vergangenheitswerten und Annahmen; sie stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Sämtliche Bilder, Visualisierungen, Pläne und KI-generierte Darstellungen, die in den Inseraten verwendet werden, dienen ausschließlich als Referenz. Die gezeigte Einrichtung und Fotos sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Ausstattung oder dem Layout 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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accentia Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

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

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <175m

Klinik <200m

Krankenhaus <1.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <375m

Universität <850m

Höhere Schule <2.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap