

Seitenberggasse 21, 1160 Wien | Objektnummer: 11203

Anlegerwohnungen | Top-Rendite mit Kurz-Zeit-Vermietung



Ihr Ansprechpartner

Michael Riedler

Key Account / Bauträgerbetreuung

+43 1 997 18 00

+43 699 14228400

michael.riedler@accenta-immo.at

www.accenta-immo.at

Anlegerwohnungen | Top-Rendite mit Kurz-Zeit-Vermietung



Lage

Seitenberggasse 21 | 1160 Wien | U3-Ottakring | Wiener Sport-Club

Beschreibung

Das Projekt | verfügbaren Wohnungen unter: www.accenta-immo.at/sei21

In der Seitenberggasse 21 im Herzen von Ottakring entsteht ein exklusives Apartmenthaus für Kurzzeitvermietung – umgesetzt mit einem durchdachten Betreiberkonzept. Das stilvolle Gründerzeithaus, geprägt von einer eleganten Altbaufassade, umfasst einen Straßentrakt sowie ein charmantes Hofgebäude. Im Zuge einer umfassenden Sanierung und Aufstockung entstehen hier 25 moderne, voll ausgestattete Wohneinheiten, deren Grundrisse gezielt auf die Anforderungen der Kurzzeitvermietung zugeschnitten sind.

Sorglos-Vermietungs-Konzept | Betreiber-Modell und Mieten-Pool

Erleben Sie, wie unkompliziert und komfortabel Immobilieninvestment sein kann: Sie erwerben eine hochwertige Wohnung und werden als grundbücherlicher Eigentümer eingetragen. Die zentrale und professionelle Verwaltung aller Einheiten übernimmt der renommierte, auf Kurzzeitvermietung spezialisierte Betreiber „Vienna Residence“. Für die nächsten 20 Jahre trägt der Betreiber sämtliche Betriebs- und laufenden Kosten sowie Instandhaltung und Reparaturen. Das innovative Mietenpool-System garantiert Ihnen stabile und überdurchschnittliche Erträge – unabhängig von der individuellen Auslastung Ihrer Einheit. Dieses Rundum-Sorglos-Paket ermöglicht Ihnen ein transparentes, renditestarkes und vollkommen stressfreies Immobilieninvestment.

- **Attraktive Rendite** kalkuliert ~ 4,5%
- **Betreiber-Modell und Mieten-Pool** statt Instandhaltungs- und Leerstandsrisiko
- **Regelmäßige Einnahmen** unabhängig von individueller Auslastung
- **Grundbücherliches Eigentum** für langfristigen Werterhalt
- **Top-Lage für Kurz-Zeit-Vermietung** U-Bahn-Nähe, Brunnenmarkt, Innenstadt schnell erreichbar

Mieten-Pool | gleiche Rendite für alle Eigentümer

Beim sogenannten **Mieten-Pool** fließen die Einnahmen aller Wohnungen in einen gemeinsamen Topf. Die Verteilung erfolgt auf Basis eines „**Rendite-Nutzwertes**“, der individuell berechnet wird. So ist die Rendite für jeden Eigentümer gleich **unabhängig von der tatsächlichen Vermietung der eigenen Einheit**.

Betreibermodell – alles zentral gemanagt

Die operative Abwicklung wird von einem professionellen Immobilienmanagement übernommen, das sich um sämtliche Belange rund um die Vermietung kümmert. Dazu zählen die Buchungen und die Betreuung der Gäste ebenso wie die Reinigung, Instandhaltung und Schlüsselübergabe. Auch die Abrechnung, Verwaltung sowie das Marketing und die Sicherstellung einer optimalen Auslastung liegen in erfahrenen Händen.

Die Durchschnittswohnung | Zahlen - Daten - Fakten

- 30,97m² Wohnfläche
- 5,30 m² Freifläche
- 33,24 m² Gewichtete Wohnfläche
- € 242.000 Netto-Kaufpreis exkl. Einrichtung
- Rendite-Nutz-Wert 4% (fixer %-Anteil am Mieten-Pool)
- € 1.026 Netto-Miete (Mieten-Pool-Anteil)
- € 30,87 je m² Netto-Miete

Ausstattung

Die gut durchdachten und kompakt geplanten Apartments mit einer Größe von ca. 20 - 62 m² werden komplett möbliert verkauft. Die moderne und hochwertige Ausstattung entspricht Hotelstandards – von voll ausgestatteten Küchen inklusive Kochutensilien über hochwertige Betten bis hin zu modernen Fernsehern. Jedes Detail wurde sorgfältig auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt, um eine komfortable und praktische Nutzung zu gewährleisten.

Lage und Umgebung

Der Standort punktet mit seiner urbanen Lage in Ottakring, Nähe zum Brunnenmarkt, den Steinhofgründen und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt. Die U3-Station Ottakring ist fußläufig erreichbar. Ob Geschäftsreisende, Touristen oder Wiener auf Zeit – hier finden Gäste modernen Wohnkomfort mit perfekter Anbindung.

Kaufpreise

Netto-Kaufpreise* liegen zwischen € 158.000,- und € 499.000,- (zzgl. 20% USt)

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

Die 25 Einheiten in der Seitenberggasse 21 sind ideal für alle, die nachhaltige Wertanlage, passives Einkommen und minimierten Aufwand suchen. Die hohe Nachfrage nach Serviced Apartments in Wien sorgt für attraktive Renditen und stabile Perspektiven.

Rechtliche Hinweise

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. Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

ACCENTA

IMMOBILIEN

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.

Eckdaten

Nutzungsart:	Anlage
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026
Energieausweis	
Gültig bis:	16.10.2033
HWB:	B 41,5 kWh/m ² a
fGEE:	A 0,71

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Fahrstuhl:	Personenaufzug		

Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

ACCENTA

IMMOBILIEN

Einheiten

Stiege: 1

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
11205	1	EG	1	23,71 m ²	-	174.035,00 €	verfügbar
11206	2	EG	1	23,68 m ²	-	158.014,00 €	verfügbar
11207	3	EG	2	33,6 m ²	-	224.209,00 €	verfügbar
11208	4a	EG	1	23,76 m ²	-	158.548,00 €	verfügbar
11209	4b	EG	1	25,84 m ²	Garten: 15,04 m ² Balkon: 8,09 m ²	230.400,00 €	verfügbar
11210	5	1. Etage	1	32,05 m ²	Balkon: 6,95 m ²	254.833,00 €	verfügbar
11211	6	1. Etage	1	27,52 m ²	Balkon: 8,78 m ²	218.255,00 €	verfügbar
11212	7a	1. Etage	1	24,58 m ²	Balkon: 4,72 m ²	184.261,00 €	verfügbar
11213	7b	1. Etage	1	26,23 m ²	Balkon: 4,87 m ²	215.188,00 €	verfügbar
11214	8	2. Etage	1	33,33 m ²	Balkon: 6,82 m ²	269.678,00 €	verfügbar
11215	9	2. Etage	1	28,36 m ²	Balkon: 8,9 m ²	229.884,00 €	verfügbar
11216	10a	2. Etage	1	25,95 m ²	Balkon: 4,72 m ²	198.355,00 €	verfügbar
11217	10b	2. Etage	1	26,95 m ²	Balkon: 4,87 m ²	223.534,00 €	verfügbar
11218	11	3. Etage	1	33,89 m ²	Balkon: 6,82 m ²	280.011,00 €	verfügbar
11219	12	3. Etage	1	28,51 m ²	Balkon: 8,9 m ²	236.433,00 €	verfügbar
11220	13a	3. Etage	1	25,15 m ²	Balkon: 4,72 m ²	197.339,00 €	verfügbar
11221	13b	3. Etage	1	27,35 m ²	Balkon: 4,87 m ²	233.533,00 €	verfügbar
11222	14	1. DG	3	62,28 m ²	Terrasse: 11,66 m ²	499.939,00 €	verfügbar
11223	15	1. DG	2	47,95 m ²	Terrasse: 6,67 m ²	393.551,00 €	verfügbar

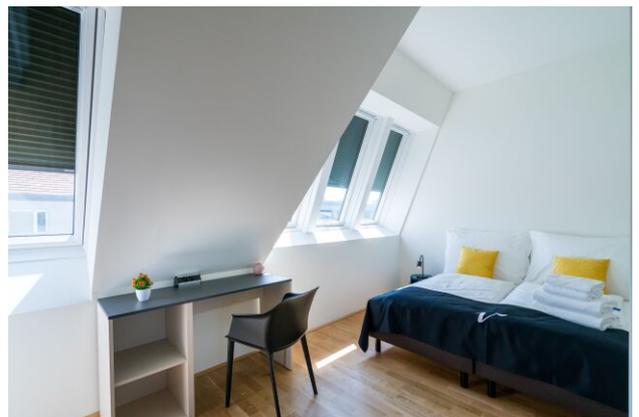
Stiege: 2

Objektnr.	Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
11224	1	EG	1	28,47 m ²	-	199.476,00 €	verfügbar
11225	2	EG	1	26,74 m ²	Garten: 8,69 m ²	189.758,00 €	verfügbar
11226	3	1. DG	1	30,07 m ²	Terrasse: 3,79 m ²	250.626,00 €	verfügbar
11227	4	1. DG	2	49,98 m ²	Terrasse: 2,73 m ²	402.577,00 €	verfügbar

ACCENTA

IMMOBILIEN

Weitere Fotos



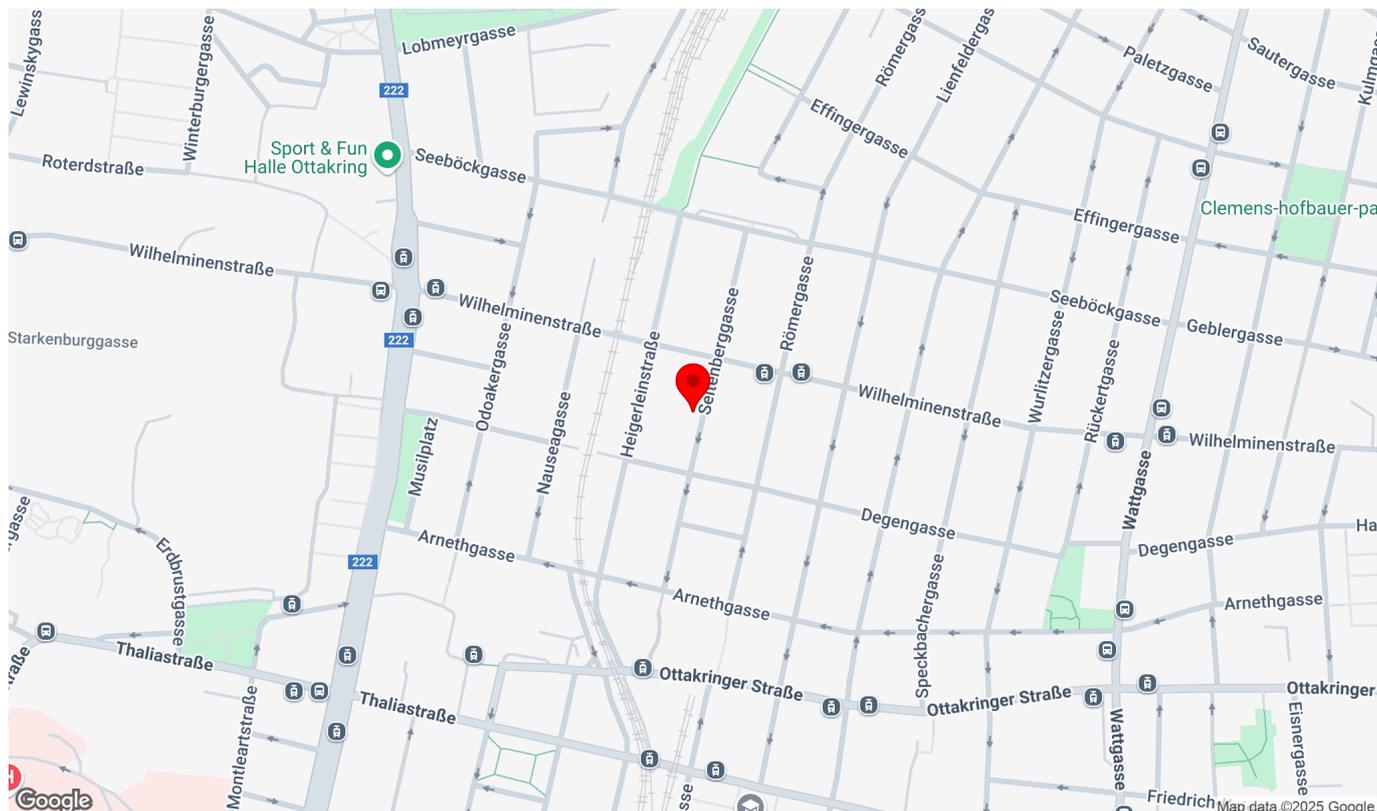
ACCENTA

IMMOBILIEN



Lage

Seitenberggasse 21, 1160 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	200 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	400 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	550 m

Verkehr

Bus	325 m
U-Bahn	425 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	525 m
Autobahnanschluss	4.550 m

Kinder & Schulen

Schule	325 m
Kindergarten	450 m
Universität	1.425 m
Höhere Schule	1.075 m

Sonstige

Geldautomat	400 m
Bank	425 m
Post	450 m
Polizei	525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ACCENTA

IMMOBILIEN

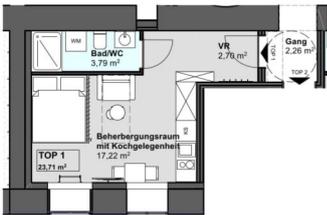
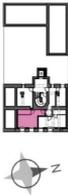
Plan

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



**TOP 1 | Stiege 1
SOUTERRAIN**

Zimmer	1
Wohnfläche	23,71m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	-
Garten	-

1 m 5 m

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



**TOP 2 | Stiege 1
SOUTERRAIN**

Zimmer	1
Wohnfläche	23,68m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	-
Garten	-



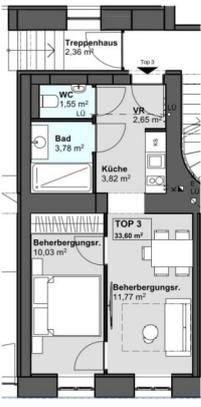
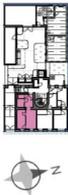

1 m 5 m

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 3 | Stiege 1 | EG

Zimmer	2
Wohnfläche	33,60 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	-
Garten	-

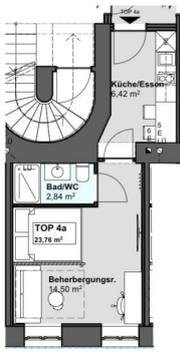
1 m 5 m

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 4a | Stiege 1 | EG

Zimmer	1
Wohnfläche	23,76 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	-
Garten	-




1 m 5 m

ACCENTA

IMMOBILIEN

Plan

SEI21

Seitenberggasse 21, 1160 Wien

TOP 4b | Stiege 1 | EG

Zimmer	1
Wohnfläche	25,84 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	8,09 m ²
Garten	15,04 m ²






SEI21

Seitenberggasse 21, 1160 Wien

TOP 5 | Stiege 1 | 1.OG

Zimmer	1,5
Wohnfläche	32,05 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	6,95 m ²
Garten	-






SEI21

Seitenberggasse 21, 1160 Wien

TOP 6 | Stiege 1 | 1.OG

Zimmer	1
Wohnfläche	27,52 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	8,78 m ²
Garten	-



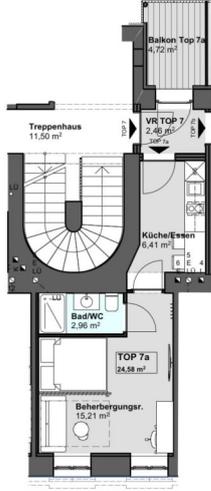



SEI21

Seitenberggasse 21, 1160 Wien

TOP 7a | Stiege 1 | 1.OG

Zimmer	1
Wohnfläche	24,58 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	4,72 m ²
Garten	-



ACCENTA

IMMOBILIEN

Plan

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 7b | Stiege 1 | 1.OG

Zimmer	1
Wohnfläche	26,23 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	4,87 m ²
Garten	-



SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 8 | Stiege 1 | 2.OG

Zimmer	1,5
Wohnfläche	33,33 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	6,82 m ²
Garten	-



SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 9 | Stiege 1 | 2.OG

Zimmer	1
Wohnfläche	28,36 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	8,90 m ²
Garten	-



SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 10a | Stiege 1 | 2.OG

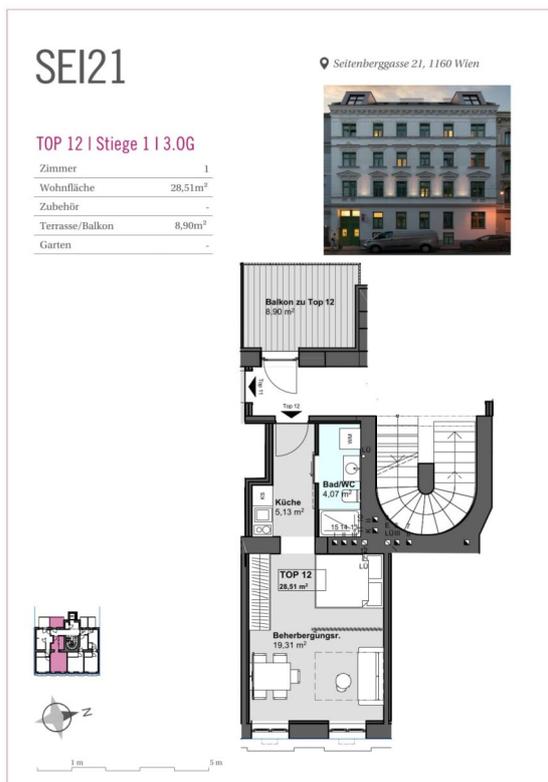
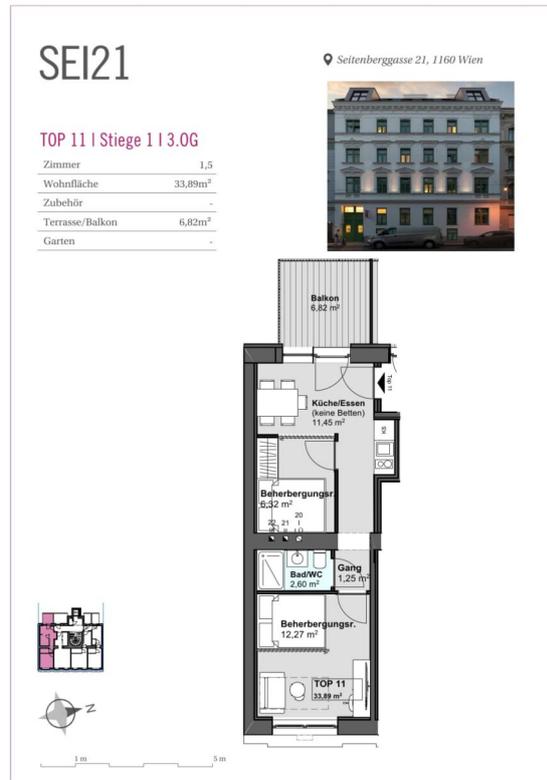
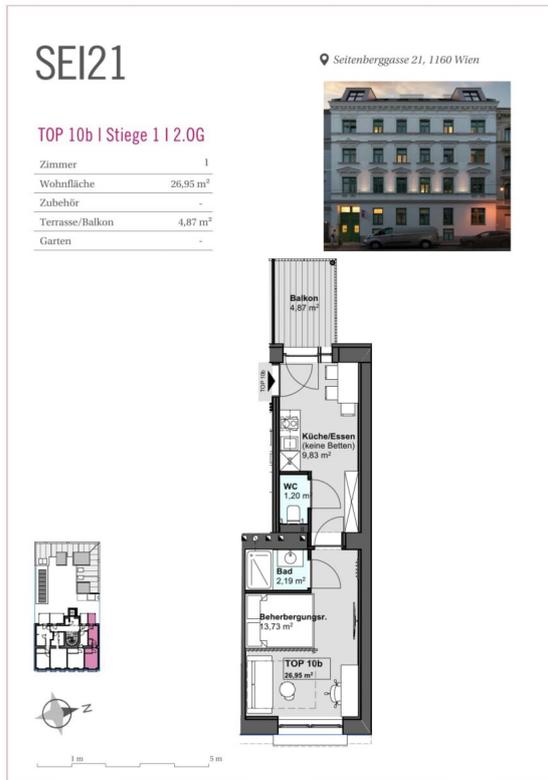
Zimmer	1
Wohnfläche	25,95 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	4,72 m ²
Garten	-



ACCENTA

IMMOBILIEN

Plan



ACCENTA

IMMOBILIEN

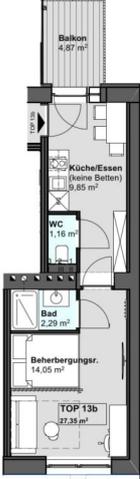
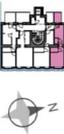
Plan

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 13b | Stiege 1 | 3.OG

Zimmer	1
Wohnfläche	27,35 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	4,87 m ²
Garten	-

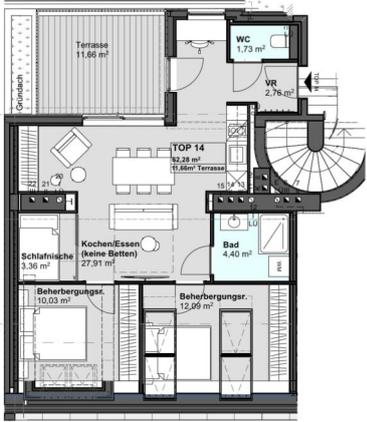
3 m 5 m

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 14 | Stiege 1 | DG

Zimmer	3
Wohnfläche	62,28 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	11,66 m ²
Garten	-




3 m 5 m

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 15 | Stiege 1 | DG

Zimmer	2
Wohnfläche	47,95 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	6,67 m ²
Garten	-



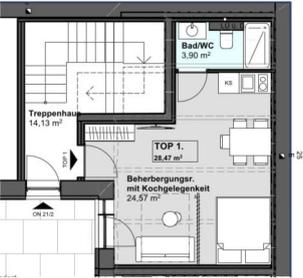

3 m 5 m

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 1 | Stiege 2 | EG

Zimmer	1
Wohnfläche	28,47 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	-
Garten	-




3 m 5 m

ACCENTA

IMMOBILIEN

Plan

SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 2 | Stiege 2 | EG

Zimmer	1
Wohnfläche	26,74m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	-
Garten	8,69m ²



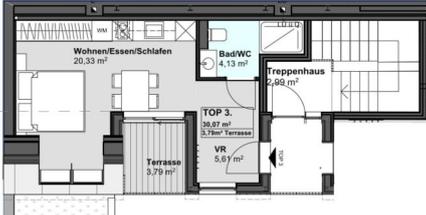


SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 3 | Stiege 2 | DG

Zimmer	1
Wohnfläche	30,07 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	3,79m ²
Garten	-



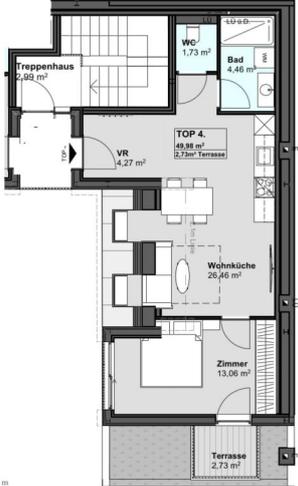


SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien



TOP 4 | Stiege 2 | DG

Zimmer	2
Wohnfläche	49,98 m ²
Zubehör	-
Terrasse/Balkon	2,73m ²
Garten	-





SEI21 Seitenberggasse 21, 1160 Wien





ACCENTA

IMMOBILIEN

HINWEIS:

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Die Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten. Für unsere Vermittlungstätigkeit gelten hinsichtlich der Honorarrichtlinien, die Bestimmungen der §§ 15 - 27 der Immobilienmaklerverordnung (IMV) von 1996.

Bei Abschluss von Kauf- und Bestandsverträgen beträgt das Vermittlungshonorar bei Kauf 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt, bzw. bei Mieten für Wohnobjekte 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust., es sei denn, die IMV 1996 legt etwas anderes fest. Bei Abschluss von Bestandsverträgen für gewerbliche Nutzung (Büro, Ordination, Lager, etc.) beträgt das Vermittlungshonorar 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20 % Ust., es sei denn, die IMV 1996 legt etwas anderes fest.

Detaillierte Informationen über Nebenkosten und die Informationen laut der neuen Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (VRUG) und das aktuelle Konsumentenschutzgesetz (FAGG) mit der Information zu Ihrem Rücktrittsrecht und eine Muster des Maklervertrages stehen zum Download auf [www.accenta-immo.at/Rechtliche Informationen](http://www.accenta-immo.at/Rechtliche-Informationen) zur Verfügung.