



Genochplatz 8 | 1220 Wien

Ein smartes
Investment.
Vermieten neu
gedacht!



COOL

Vermieten neu gedacht

Der Mix macht's

Anlegerwohnungen mit Rundum-Sorglos-Paket

Erleben Sie, wie unkompliziert Immobilieninvestment sein kann – transparent, professionell und renditestark. Mit einer Anlegerwohnung im Projekt Genochplatz 8 entscheiden Sie sich für eine clevere Kombination aus Kurzzeitvermietung – für maximale Rendite und Langzeitvermietung von Wohnungen und Geschäftslokalen – für stabile, kalkulierbare Einnahmen.

Vereint in einem Mieten-Pool-System bringt dieser Investitions-Mix langfristige Sicherheit und attraktive Renditen – ohne Risiko, ohne Aufwand.

- Attraktive Rendite zwischen 3–5 % p.a.
- Kein Leerstandsrisiko durch Mieten-Pool
- Rundum organisiert – Sie müssen sich um nichts kümmern
- Inflationsgeschützter, nachhaltiger Vermögensaufbau
- Sicherheit durch grundbücherliches Eigentum

Dieses Rundum-Sorglos-Paket bietet eine clevere, sichere und bequeme Möglichkeit, in Immobilien zu investieren – transparent, renditestark und komplett stressfrei.



Vermietungskonzept

Um eine hohe Auslastung der Immobilien und eine stabile Rendite für die Eigentümer zu gewährleisten, wird ein hybrides Vermietungsmodell genutzt. Dieses kombiniert die Vorteile der Langzeitvermietung mit den attraktiven Ertragsmöglichkeiten der Kurzzeitvermietung.

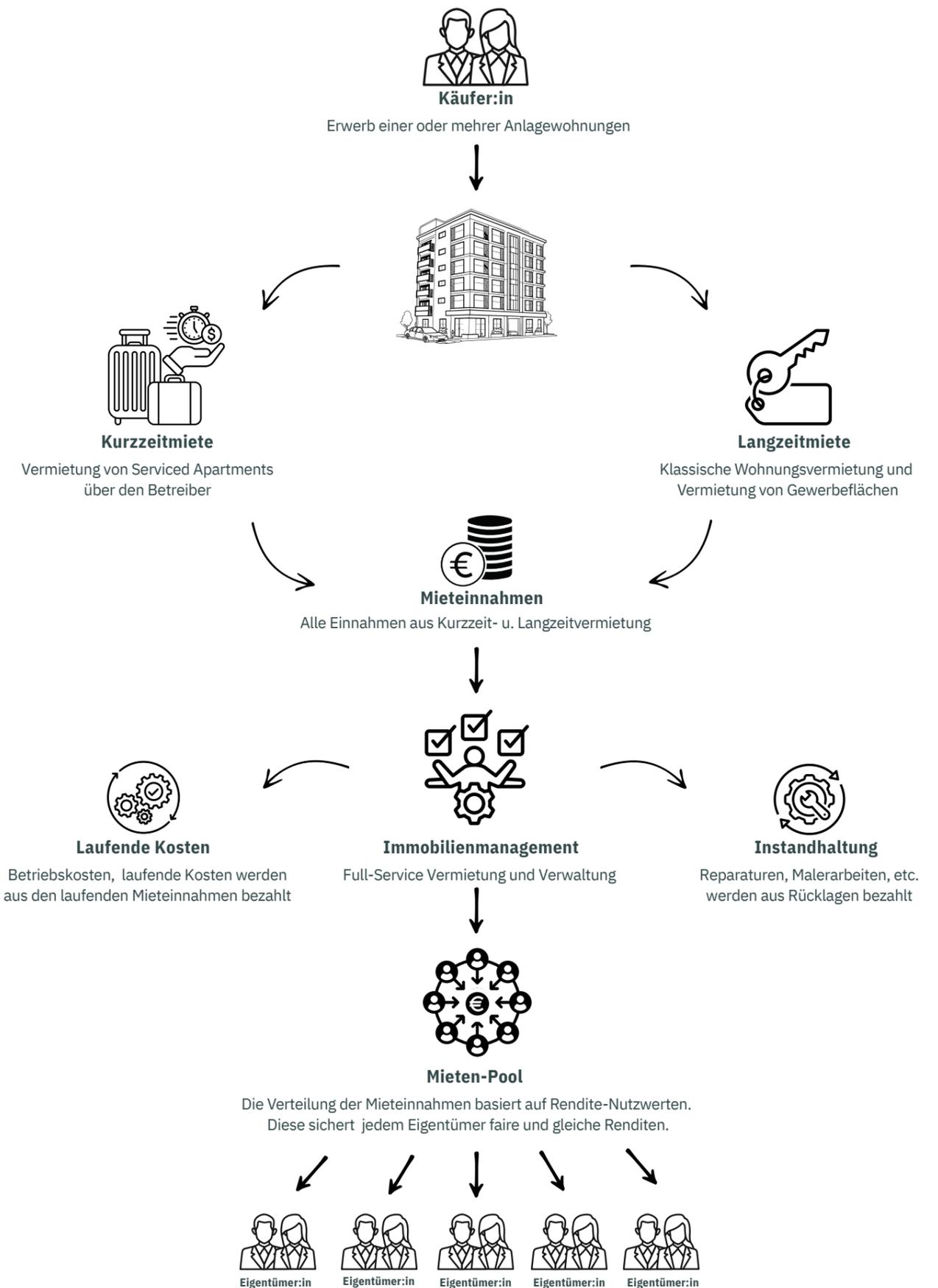
Die Wohnungen und Geschäftsflächen werden im Rahmen von Langzeitmietverträgen vermietet. Für die als Apartments und Kurzzeitvermietung gewidmeten Einheiten, übernimmt ein professioneller Betreiber die gesamte Abwicklung, inklusive Buchungen, Gästebetreuung, Reinigung und Instandhaltung.

Mieten-Pool

Beim sogenannten Mieten-Pool fließen die Mieteinnahmen aller Einheiten in einen gemeinsamen Topf. Anschließend werden sie auf Basis eines speziellen „Rendite-Nutzwertes“ unter allen Wohnungseigentümern verteilt. Dieser speziell berechnete Wert sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer die gleiche Rendite.

Immobilienmanagement

Der Mieten-Pool wird vom zentralen Immobilienmanagement verwaltet. Dabei übernimmt es ein breites Aufgabenspektrum, das auf einen reibungslosen und effektiven Vermietungsprozess ausgerichtet ist. Zu den zentralen Leistungen zählen die Abwicklung von Mietverträgen, die kontinuierliche Betreuung der Mieter, die Organisation von Wohnungsübergaben und -rückgaben sowie die Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Ergänzend dazu erfolgt die Abrechnung von Mietzahlungen und Nebenkosten.



Vorteile auf einen Blick

Sorgenfrei dabei!

Risikostreuung - kein Leerstandsrisiko

Das Risiko des Leerstandes oder des Mietausfalles trifft nie den Einzelnen Eigentümer, sondern verteilt sich auf den Mieten-Pool. Das schützt Eigentümer vor plötzlichen Einnahmeverlusten.

Rundum-Sorglos

Das zentrale Immobilienmanagement gewährleistet eine professionelle Betreuung der Immobilie und sorgt für eine effiziente Verwaltung. Das reduziert den Verwaltungsaufwand für einzelne Eigentümer, da Mietersuche, Abrechnung, Reparaturen etc. zentral organisiert sind.

Für Käufer:innen, die sich nicht um die Vermietung und Verwaltung Ihrer Immobilie kümmern möchten, ist das Rundum-Sorglos-Paket ideal. Es ermöglicht dem Anleger eine bequeme Investition ohne viel Aufwand.

Attraktiv für Kapitalanleger

Besonders für Investoren, die passives Einkommen mit geringerem Verwaltungsaufwand suchen, ist ein Mieten-Pool attraktiv. Er gleicht Schwankungen aus und sorgt für eine stabile Renditeentwicklung.

Planbare Einnahmen

Da die Mieten gleichmäßig verteilt werden, erhalten Eigentümer regelmäßig Einkommen – unabhängig davon, ob ihre konkrete Wohnung vermietet ist oder nicht. Die prozentuale Verteilung des Mietenpools erfolgt anhand eines festgelegten „Rendite-Nutzwertes“. Dieser speziell berechnete Wert sorgt für volle Transparenz und garantiert jedem Eigentümer eine einheitliche Rendite

Wertsteigerung der Immobilie

Durch eine einheitliche Verwaltung und Instandhaltung bleibt das Objekt oft in besserem Zustand, was langfristig dem Immobilienwert zugutekommt.



Ein Smartes Investment

so einfach geht's



Sie investieren in eine hochwertige Wohnung und werden grundbücherlicher Eigentümer.



Alle Wohnungen im Projekt werden zentral und professionell verwaltet.



Die Vermietung, für – ob kurz- oder langfristig – übernimmt ein erfahrenes Immobilienmanagement.



Durch den Mietenpool profitieren Sie von den gesamten Mieteinnahmen – unabhängig davon, ob Ihre eigene Wohnung aktuell vermietet ist.



Baurechtswohnungseigentum

Bei dieser speziellen Form des Wohnungseigentums kommt es durch den Baurechtsvertrag zu einer rechtlichen und wirtschaftlichen Trennung zwischen Grundstücks- und Wohnungseigentum. Es wird zwischen Baurechtsgeber (Grundstückseigentümer) und Baurechtsnehmer (Wohnungseigentümer) unterschieden. Für gewöhnlich kauft man beim Ankauf einer Eigentumswohnung auch einen Anteil des Grundstücks mit, beim Baurechtswohnungseigentum hingegen kaufen Sie, als Baurechtsnehmer, nur die Wohnung, ohne anteiligem Grund. Dadurch ergibt sich für Sie ein niedrigerer Kaufpreis.

Für die Wohneinheiten im Projekt Genochplatz 8, wurde ein im Grundbuch eingetragenes Baurecht gemäß Baurechtsgesetz für 99 Jahre (bis 01.06.2121) begründet. Eine Wohnung im Baurechtswohnungseigentum kann wie ein normales Eigentum verkauft, verschenkt oder vererbt werden.

Vorteile einer Anlegerwohnung

Anlegerwohnungen sind eine beliebte Investitionsform, die viele Vorteile mit sich bringt. Warum sich eine solche Investition lohnen kann und welche Aspekte Sie dabei beachten sollten, erfahren Sie hier:

Stabile Einkommensquelle

Eine Anlegerwohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, regelmäßige Mieteinnahmen zu erzielen. Diese Einkünfte können Ihnen helfen, Ihre monatlichen Ausgaben zu decken und langfristig ein passives Einkommen aufzubauen.

Wertsteigerung

Immobilien gelten oft als sichere Geldanlage. Die Preise für Wohnungen steigen in der Regel über die Jahre, was bedeutet, dass Ihr Anlageobjekt an Wert gewinnen kann. Dies kann zu einem erheblichen Gewinn führen, wenn Sie sich entscheiden, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen.

Steuerliche Vorteile

In Österreich können Anleger von verschiedenen steuerlichen Vorteilen profitieren. Beispielsweise können Sie Abschreibungen auf die Anschaffungskosten Ihrer Immobilie geltend machen, was Ihre Steuerlast verringert.

Inflationsschutz

Immobilien gelten als eine gute Absicherung gegen Inflation. Während die Kaufkraft des Geldes sinkt, steigen in der Regel auch die Mietpreise und die Immobilienwerte, was Ihr Investment schützt.





Alte Donau | 2,6 km

Erstklassige Lage im Zentrum von Stadlau

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Shopping-Center Donauzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Diverse Bildungseinrichtungen und eine sehr gute Gesundheitsversorgung befinden sich in der Nähe. Großzügige Grünflächen, die Nähe zum Wasser und den Freizeitarealen Donauinsel und Alte Donau machen diese Lage besonders attraktiv.

Öffentlicher Verkehr

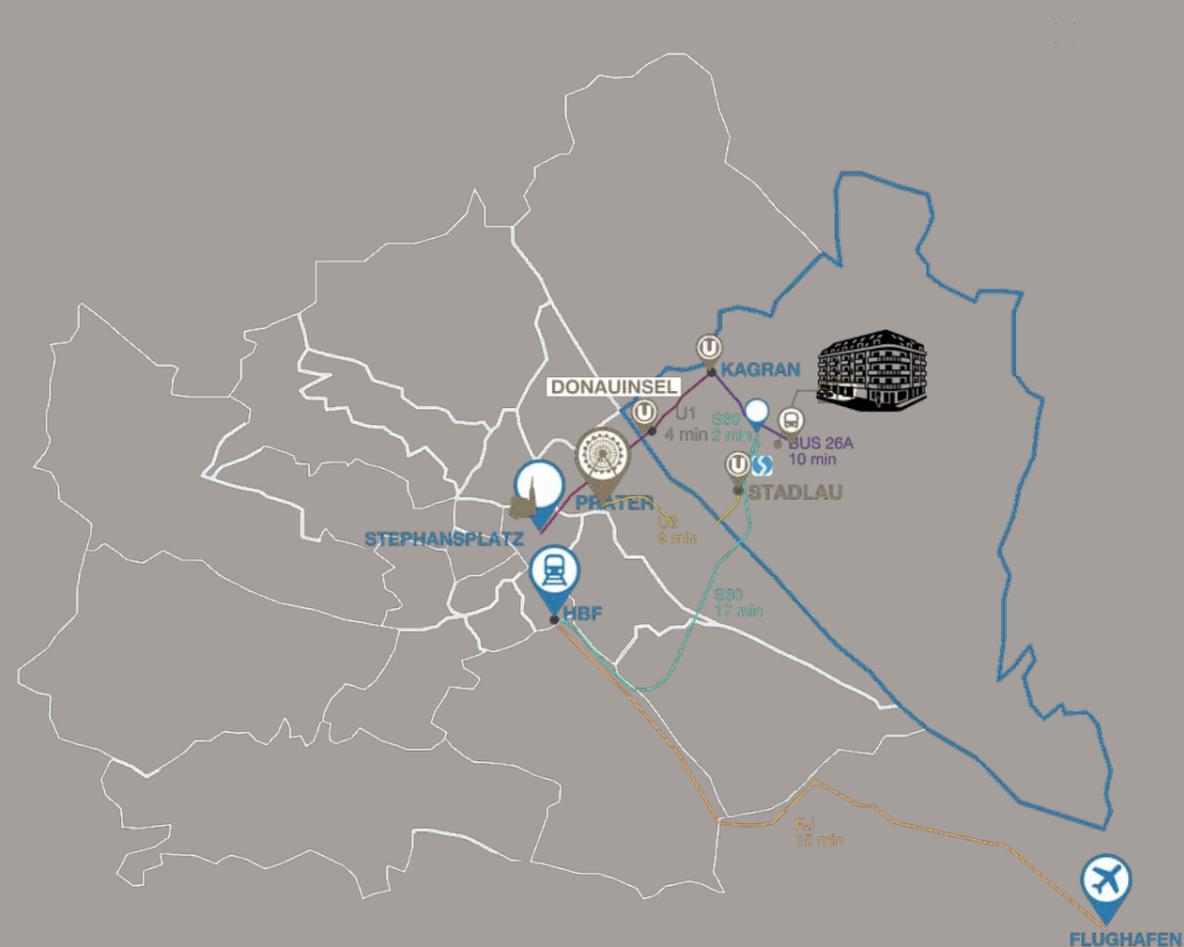
- Linie 25, 26A und der Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße sind in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn Linien U1 (Station Kagran) und U2 (Station Hardeggasse)

Individualverkehr

Die A23 Süd-Ost-Tangente sowie die A22 Donauufer-Autobahn sind in Kürze erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung in andere Bezirke sowie ins Wiener Umland.



U-Bahn Station Hardeggasse | 1,1 km





Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie überzeugt durch hochwertige Materialien und moderne Technik. In den Wohnbereichen kommen elegante Parkettböden aus Eiche zum Einsatz, die eine warme und natürliche Atmosphäre schaffen. Die Bäder sind mit stilvollen Waschbecken, Wannen und Armaturen der renommierten Firma Laufen ausgestattet. Für die Wand- und Bodenflächen wurde hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm gewählt, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt.

Die Fenster bestehen aus Alu-Kunststoff mit einer effizienten 3-fach-Verglasung und sind, ebenso wie die Dachflächenfenster, mit außenliegenden Rollläden versehen. Für ein behagliches Raumklima sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die über eine energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe betrieben wird. Die Bauweise erfüllt zudem Dämmwerte nach Passivhaus-Standard, was einen besonders niedrigen Energieverbrauch garantiert.

Wohnqualität auf kompakter Fläche

- Parkettböden in Eiche
- Waschbecken, Wannen und Armaturen von der Firma Laufen
- Feinsteinzeug im Format 30x60 cm in den Bädern
- Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fenster und Dachflächenfenster mit außenliegenden Rollläden
- Fußbodenheizung mittels Luft-Wärme-Pumpe
- Dämmwerte gemäß Passivhaus-Standard



Übersicht Einheiten

Nutzung	Top	Etage	Zimmer	WNFL	Balkon	Terrasse	Garten
Geschäftslokal	GL 1	EG	1	156,41 m ²			
Geschäftslokal	GL 2	EG	1	95,68 m ²			
Geschäftslokal	GL 3	EG	1	78,22 m ²			
Kurzzeitmiete	A001	EG	1	35,46 m ²	6,22 m ²		
Kurzzeitmiete	A002	EG	1	31,68 m ²	9,03 m ²		
Kurzzeitmiete	A003	EG	1	19,80 m ²	10,55 m ²		
Kurzzeitmiete	A004	EG	1	35,68 m ²			23,70 m ²
Langzeitmiete	301	3. Etage	3	83,10 m ²	3,35 m ²		
Langzeitmiete	302	3. Etage	2	49,30 m ²	2,52 m ²		
Langzeitmiete	303	3. Etage	3	86,41 m ²	15,16 m ²		
Langzeitmiete	304	3. Etage	2	32,33 m ²	2,16 m ²		
Langzeitmiete	305	3. Etage	2	31,77 m ²	2,16 m ²		
Langzeitmiete	306	3. Etage	2	32,33 m ²	2,16 m ²		
Langzeitmiete	307	3. Etage	3	66,08 m ²	2,16 m ²		
Langzeitmiete	308	3. Etage	3	75,77 m ²	4,73 m ²		

Nutzung	Top	Etage	Zimmer	WNFL	Balkon	Terrasse	Garten
Langzeitmiete	310	3. Etage	2	48,27 m ²	4,00 m ²		
Langzeitmiete	401	1.DG	3	65,92 m ²		4,86 m ²	
Langzeitmiete	402	1.DG	2	47,28 m ²		4,86 m ²	
Langzeitmiete	403	1. DG	3	72,61 m ²		36,81 m ²	
Langzeitmiete	404	1.DG	2	38,77 m ²		4,57 m ²	
Langzeitmiete	405	1. DG	2	64,3 m ²		14,22 m ²	
Langzeitmiete	406	1.DG	4	85,38 m ²		4,21 m ²	
Langzeitmiete	407	1. DG	3	70,38 m ²			
Langzeitmiete	408	1.DG	2	40,13 m ²		4,39 m ²	
Langzeitmiete	409	2.DG	2	40,88 m ²		4,48 m ²	
Langzeitmiete	501	2.DG	3	59,04 m ²			
Langzeitmiete	502	2.DG	2	51,38 m ²			
Langzeitmiete	503	2.DG	3	83,49 m ²		9,88 m ²	

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage detaillierte Informationen zu Plänen, Preisen und Verfügbarkeiten.



Kontakt



Martina Schütz

+43 699 17089345

martina.schuetz@accenta-immo.at



Michael Riedler

+43 699 14228400

michael.riedler@accenta-immo.at

ACCENTA

IMMOBILIEN

Bei dieser Visualisierung handelt es sich lediglich um eine symbolhafte Darstellung. Der Bauträger behält sich daher ausdrücklich das Recht vor, noch Anpassungen und Änderungen vorzunehmen.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen.

Stand 06.2025

