Serviced Apartment zum KAUF mit monatlicher Mietgarantie & kompletter Einrichtung! 46 m² Eckwohnung zur legalen Vermietung über Booking.com & AirBnB

DECUS IMMOBILIEN

ANLEGERWOHNUNG - Serviced Apartment im denkmalgeschützten ehemaligen Philips-Haus zum Kauf mit MIETGARANTIE!

Das legendäre **Philips-Haus** an der Triester Straße – entworfen vom Stararchitekten **Karl Schwanzer -** zählt zu den Ikonen der österreichischen Nachkriegsmoderne und **steht heute unter Denkmalschutz**.

Mit der behutsamen Revitalisierung zum **PhilsPlace,** entstand ein modernes Konzept aus **Serviced Apartments und Retailflächen**, mit Geschichte und urbanem Lifestyle.

Die angebotene Eigentumswohnung ist eine **wertbeständige Anlegerwohnung zur legalen Vermietung im gewerblichen Kurzzeitsegment (Airbnb, Booking, etc.)** mit rechtlich gesicherter Genehmigung für gewerbliche Beherbergung **inklusive MIETGARANTIE!**

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum, Druck- und Schreibfehler - © GRÜN(D)ERZEIT – Consulting & Vermarktung | Wien, Stand 2026

Kaufangebot: Serviced Apartment im PhilsPlace mit Mietgarantie plus jährlicher Wertanpassung!

Das **PhilsPlace Serviced-Apartment** ist für Kurzzeit-Vermieter eine **einzigartig sichere Investition**.

In Wien gilt bei der **Kurzzeitvermietung die gesetzliche Regelung § 129 Abs. 1a Wiener Bauordnung:**

- Seit **1. Juli 2024** drohen für widerrechtliche Kurzzeitvermietungen in Wohnzonen **Strafen bis zu € 50.000 pro Fall**.
- **Eigene Kontrollabteilung der Wiener Baupolizei** zur Kurzzeitvermietung.
- Bürgermeister Michael Ludwig will noch heuer die Regeln für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen weiter verschärfen. Wer über Plattformen wie Airbnb vermietet, soll sich künftig registrieren müssen. Zudem soll die Umwidmung in Beherbergungen erschwert werden.

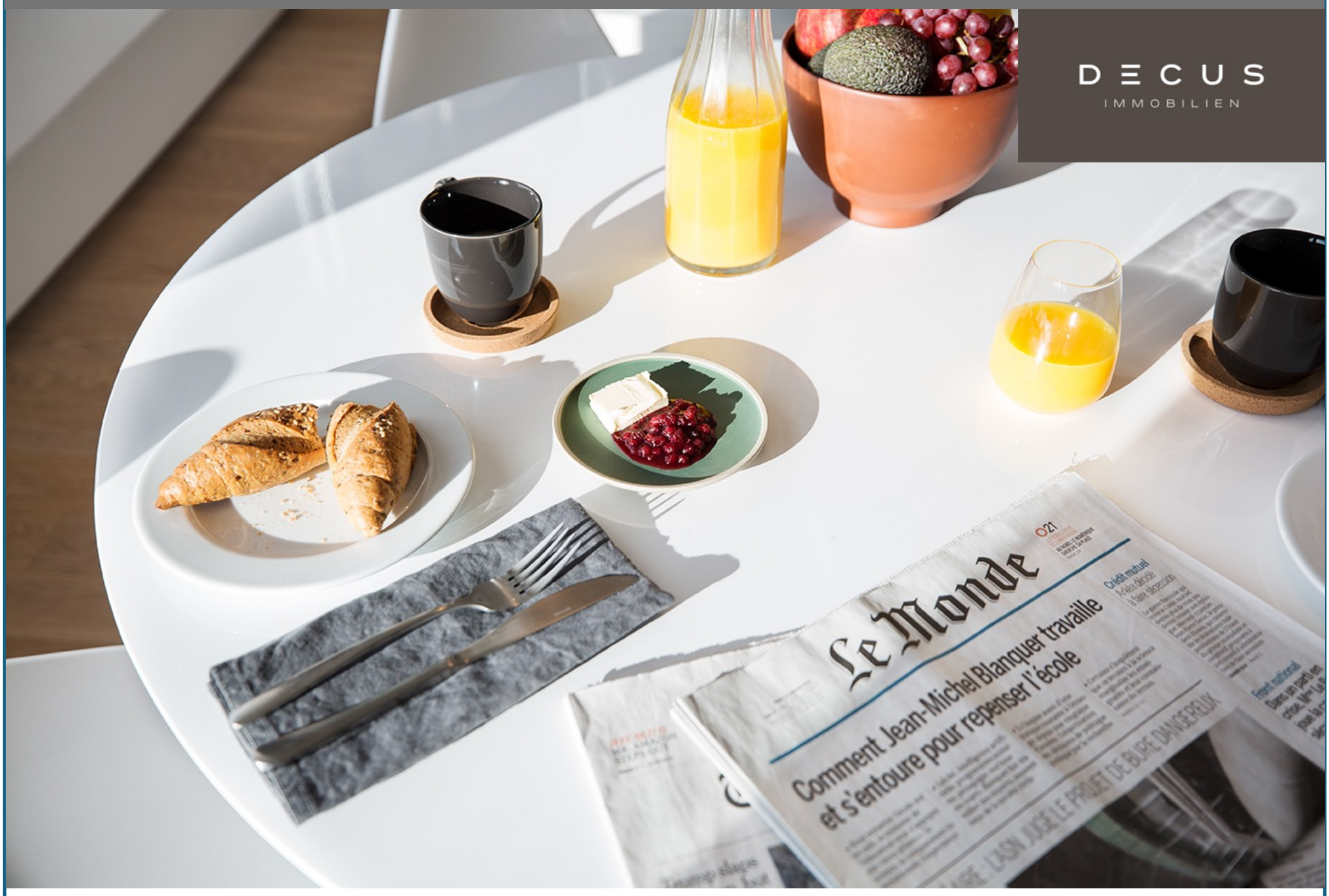
Genau hier liegt der Vorteil dieses PhilsPlace-Apartments:

- Das gesamte Gebäude unterliegt der **gewerberechtlichen Genehmigung als Beherbergungsbetrieb**
- **Die gewerbliche Kurzzeitvermietung (Serviced Apartments, z. B. über Airbnb und Booking.com)** ist **ausdrücklich rechtlich zulässig.**

  Als Wohnungseigentümer und Vermieter über Plattformen wie **Airbnb oder Booking.com** haben Sie die **100 %-ige Rechtssicherheit**, dass diese Art der Kurzzeitvermietung **zu 100% legal ist!**

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

Vermietung über Vienna Residence GmbH inklusive garantierter Mindestmiete pro Monat



Professionelles Betreiberkonzept mit Vienna Residence GmbH Vermarktung, Vermietung, Reinigung, Instandhaltung, Abrechnung, alles ohne Kopfschmerzen:

- Professionelle Vermietung im gemeinsamen Mietenpool über das Pachtmodell von Vienna Residence GmbH
- Serviced-Apartment-Betrieb mit gewerblicher Beherbergung ab einer Nacht
- **Monatliche garantierte Miet-Akontozahlungen mit garantierter jährlicher Steigerung bis Ende 2028**
- Jährliche Abrechnung des tatsächlichen Umsatzpachtzinses
- Professionelles Vermarktungs-, Plattform-, Gäste- und Reinigungsmanagement
- Strom, Internet, Telefon, Medienanschlüsse und Ortstaxe trägt Vienna Residence
- Laufende Pflege und Instandhaltungen der Ausstattung über das Betreiberkonzept
- Eigentümerseitig verbleiben Betriebskosten, Reparaturrücklage sowie Heiz- und Kühlkosten

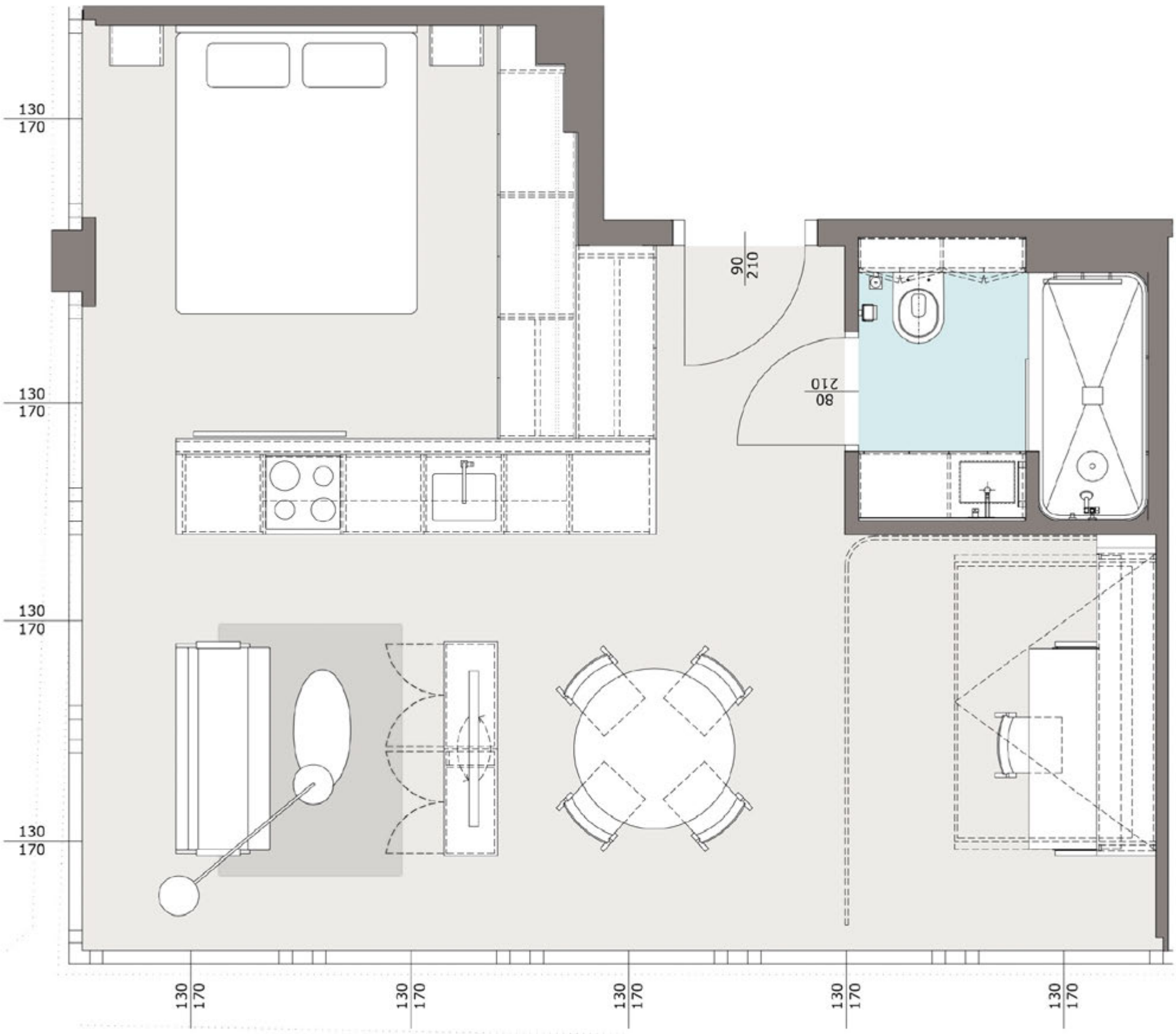
Für Anleger bedeutet das: planbare Erträge aus einem professionell geführten Serviced-Apartmentbetrieb – ohne eigenen Vermietungsaufwand.

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

DECUS IMMOBILIEN

Grundriss inklusive kompletter Einrichtung & Möblierung:

- **Eckwohnung mit insgesamt neun(!) durchgängigen Aluminium-Panorama-Fenstern**
- **Wohnfläche: 46 m²**
- **Klimatisiert**
- **3,22 Meter Raumhöhe**



Die komplette Möblierung & Einrichtung ist 1:1 am Plan abgebildet!

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

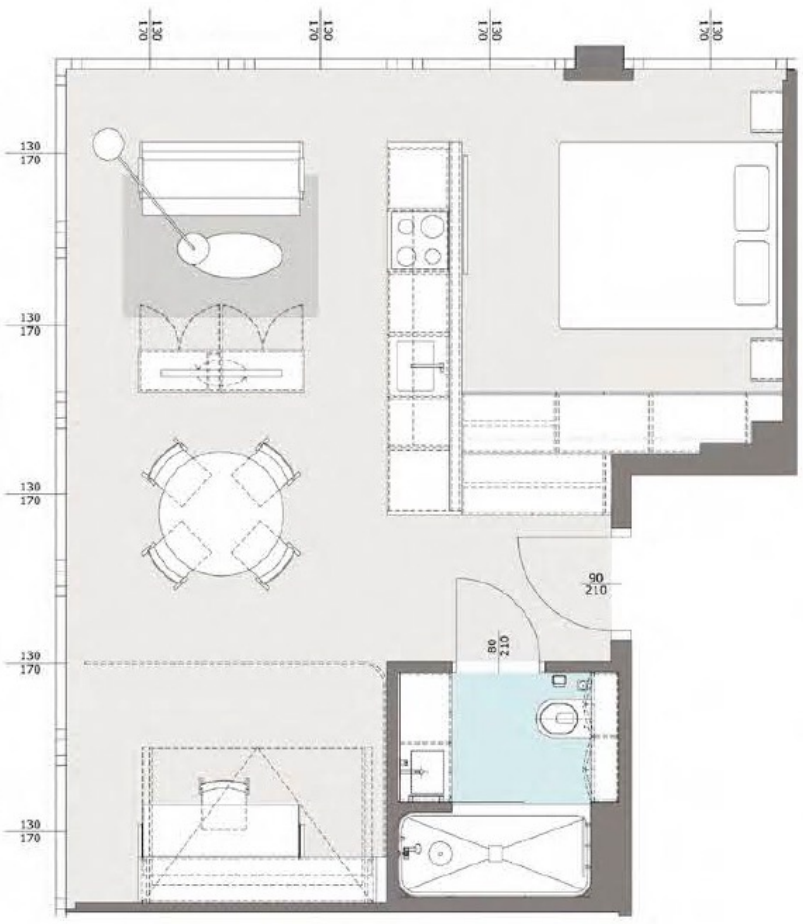
Komplette Möblierung & Einrichtung auf 46 m²

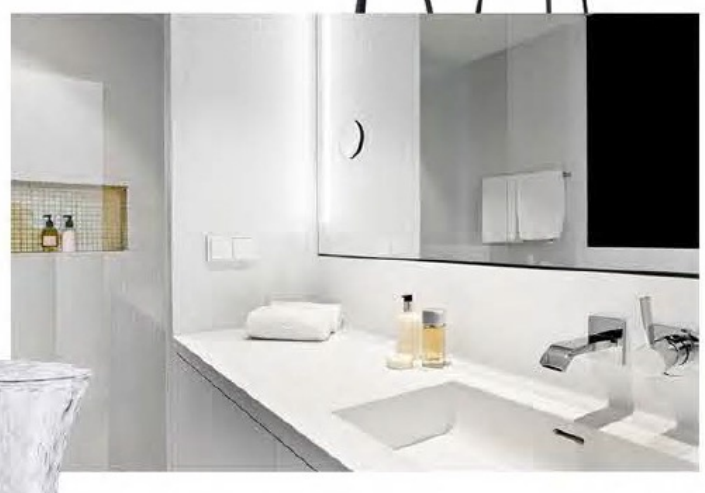
Phils Place

Full-Service Apartments Vienna

TYP1

(18 St)





DECUS IMMOBILIEN

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

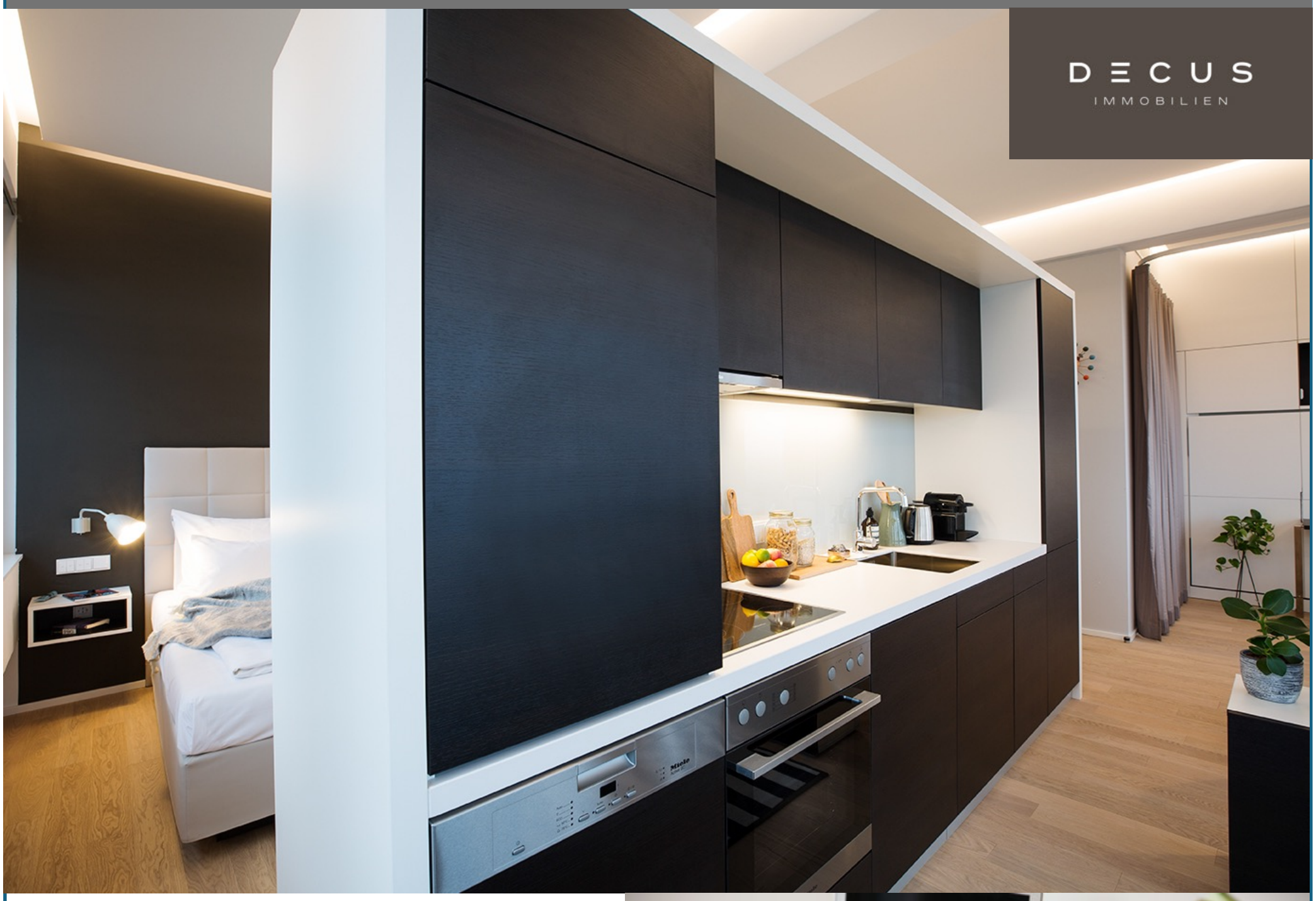
PhilsPlace Serviced Apartment
Eckwohnung Typ 1 mit 46 m² inkl. Einrichtung

Kuratierte Design-Ausstattung

- Sofa **Cloud LN2**, 2-Sitzer, Sonderfarbe, Luca Nichetto
- Pouf **Cloud LN4,** Luca Nichetto
- Couchtisch Metall, MetO
- Teppich ca. 210 × 180 cm, Vienna Fabrics (Maßanfertigung)
- Schränke: Tischler, Maßanfertigung

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

Einrichtung, Küche, Schränke, Bett, usw.
alles Maßanfertigung aus Tischlerhand



Kuratierte Design-Ausstattung

- Tom Dixon Leuchte
- Tisch Tulip SA110: Eero Saarinen
- Stühle: J77, Designer Folke Pålsson
- Bellevue Stehleuchte (Modell AJ7), Arne Jacobsen
- Küche: Tischler, Maßanfertigung
- Küchengeräte: alle von Miele

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

PhilsPlace Serviced Apartment
Eckwohnung Typ 1 mit 46 m² inkl. kompletter Einrichtung

Kuratierte Design-Einrichtung & komplette Möblierung, wie es besser kaum geht:

- Ikonisches und denkmalgeschütztes Hochhaus mit **spektakulärem Fernblick bis zum Schneeberg/Rax**
- **Raumhöhe wie in der Gründerzeit: 3,22 Meter(!)**
- **Beeindruckend großflächige Panoramafenster (170 x 130 cm)** mit **automatischer Jalousie**
- **Vollaluminium-Panoramafenster mit 4-fach Scheiben**
- **Klimaanlage/Kühlung**
- **Komplett eingerichtet:** vom **King-Size-Bett** über **Couch** bis zu **Geschirr und Kaffeemaschine, u.v.m.**
- **Heizung: Fernwärme Wien**, mit **automatischer Temperatursteuerung**

DECUS
IMMOBILIEN

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

PhilsPlace Serviced-Apartment inkl. kompletter Einrichtung

DECUS
IMMOBILIEN

46 m² Loft-Apartment aus einem Guss:

Die Apartments überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und den Komfort eines vollwertigen Zuhauses – das gesamte PhilsPlace ist als durchdachtes „Living Hub“-Konzept geplant.

Dem Mieter steht ein komplettes „Zu-Hause“ zur Verfügung:

1. Komplette Küche mit Designer-Esstisch und vier Stühlen
2. Couch und Lounge-Chair, Couch-Tisch und drehbarer Fernseher
3. Designer-Teppich Maßanfertigung, TV-Möbel
4. Schrank & Garderobe
5. King-Size-Bett mit Bett-Vorhang & Nachtische
6. Schreibtisch mit „unsichtbarem“ Ausklapp-Bett

Alles, was den Alltag angenehm macht – ohne das Haus verlassen zu müssen. Ideal für Gäste, die effizient wohnen, flexibel bleiben und dennoch auf gehobene Lebensqualität nicht verzichten möchten.

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

PhilsPlace-Eckwohnung Typ 1 mit 46 m² kuratierte Einrichtung & Möblierung

DECUS
IMMOBILIEN

Jedes Ausstattungs-Detail wurde kuratiert:

- Der maßgefertigte Waschtisch wurde aus einem einzigen Stück in robusten Corian gefertigt – ein Statement für klare Linien und Beständigkeit.
- Der großflächige Spiegel mit integrierter Beleuchtung schließ bündig mit der Wand ab.
- Edler Bisazza-Marmor-Mosaik verleiht dem Raum eine zeitlose, elegante Textur.
- Die großzügige Walk-In-Dusche überzeugt mit einer fugenlosen Bodentasse aus Corian und einem großformatigen Regenbrause-Duschkopf.
  Eine goldene, in die Wand integrierte Designnische setzt einen warmen, luxuriösen Akzent und sorgt zugleich für funktionale Eleganz.
- Clever und unsichtbar unter dem Waschtisch – Stauraum in einem maßgeschneiderten Schrank integriert – ein Komfortmerkmal, das diskrete Funktionalität mit ästhetischem Anspruch verbindet.
- **Sanitärkeramik vom japanischen Weltmarktführer für High-End-Ausstattung für Bad/WC „TOTO“**

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

PhilsPlace ist ein Hochhaus mit kompletter Infrastruktur im Haus

Das Hochhaus ist für Mieter ein Hochgenuss!

Die komplette Infrastruktur befindet sich im Haus:

- Ein riesiger **Hofer Supermarkt** im Erdgeschoß
- Ein riesiger **BILLA-Supermarkt** im Tiefgeschoß
- **ebi Restaurant** im 1. Obergeschoß
- **MacFit-Fitness-Center** im 2. Obergeschoß
- **ERSTE-Bank** Selbstbedienungsfiliale im 1. OG

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

LAGE, LAGE, LAGE!

DECUS
IMMOBILIEN

Am Zenit vom Wienerberg: die U2 zukünftig direkt vor dem PhilsPlace

- **Der U-Bahn-Ausbau bis direkt zum Philips-Haus – erste Ausbaustufe „Matzleinsdorferplatz“ mit Fertigstellung 2030**
- Straßenbahn Linie „1“ – direkt zur Wiener Oper am Ring, plus zahlreiche Buslinien direkt vor dem Haus
- Naherholungsgebiet Wienerberg plus Golfplatz direkt vor dem PhilsPlace
- BUSINESS PARK VIENNA / WIENERBERG CITY mit zahlreichen Geschäften, Restaurants plus Shopping Mall
- Laufstrecke & Spazieren an den grünen Ziegelteichen

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

PhilsPlace Serviced Apartment, Typ 1
46 m² Loft zur legalen Vermietung über Booking.com!

KAUF-ANGEBOT Top 3.12

Eigentumswohnung als Serviced Apartment im 3. Obergeschoß, inklusive Einlagerungsraum im Keller, und Extra-Lagerraum im 3. OG, zuzüglich komplette Einrichtung & Ausstattung.

Kaufpreis Wohnung

- Netto: € 235.000,–
- 20 % USt.: € 47.000,–
- **Brutto: € 282.000,–**

Kaufpreis Einrichtung & Möblierung:

- Netto: € 40.000,–
- 20 % USt.: € 8.000,–
- **Brutto: € 48.000,–**

Einrichtung & Möblierung ist steuerlich abschreibbar (AfA) auf 10 Jahre!

Kaufpreis Wohnung & Einrichtung gesamt:

- **Netto: € 275.000,–**
- **Brutto: € 330.000,–**

Beim Kauf als „Anlegerwohnung“ zum Zwecke der Vermietung wird die 20% USt. zur Gänze von der Finanz zurückerstattet. Steuerliche Themen sind individuell mit dem Steuerberater abzustimmen!

Nebenkosten (vom Käufer zu tragen):

- 3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.
- Grunderwerbsteuer (3,5 %)
- Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %)
- Notar, Treuhänder, Vertragserrichtung zzgl. USt. und Barauslagen

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum, Druck- und Schreibfehler | Wien, 2026

DECUS IMMOBILIEN

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

PhilsPlace – Serviced Apartment
46 m² Loft zur legalen Vermietung über Booking.com!

Beschreibung & Fakten

- Adresse: EZ 2110, KG 01102 Inzersdorf Stadt, 1100 Wien, Triester Straße 64 / Wienerbergstraße 1 / Clemens-Holzmeister-Straße 1
- Gebäude: Hochhaus, Neubau, errichtet 1964, Architekt: Karl Schwanzer, (1918 – 1975) – einer der bedeutendsten österreichischen Architekten der Nachkriegsmoderne, das Gebäude steht **seit 2012** unter **Denkmalschutz gemäß § 1 Abs. 12 Denkmalschutzgesetz (DMSG)**
- **Komplettsanierung 2016-2018**
- 135 Serviced Apartments (Betriebsform: gewerbliche Beherbergung)
- Lifte vorhanden – drei Aufzüge
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

Restaurant, Märkte & Fitness im Haus

- Fitness-Center **„MacFit“** direkt im Haus im 2. Obergeschoß
- Ein großflächiger **Hofer Supermarkt** im 1. Obergeschoß
- Ein großflächiger **BILLA-Plus-Supermarkt** im Tiefgeschoß
- **ERSTE Bank** Selbstbedienungsfiliale im 1. Obergeschoß
- **Ebi-Restaurant** im 1. Obergeschoß

Fakten

- **Wohnfläche:** ca. 45,57 m²
- **Stockwerk:** Eckwohnung im 3. Obergeschoß (von 12)
- **Ausrichtung: Süd-West** mit **automatischer Außenjalousie** und **Klimaanlage (Kühlung)**
- **4-Scheiben-Voll-Aluminium-Fenster,** Maße: 170x130 cm
- **Raumaufteilung:** Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küche, **Bad und WC gemeinsam**
- **Küche:** hochwertige **Miele-Geräte**, vollständig mit **Geschirr, Gläsern, Kaffeemaschine, u.v.m.** ausgestattet
- **Möblierung:** komplett eingerichtet: **Miele-Küche, King-Size-Bett**, **Sofa**, Esstisch, Stauraum, usw. → Apartment bequem für bis zu **3-4 Personen**
- **Heizung / Kühlung: Fernwärme Wien**, zentrale Regelung mit **automatischer Temperatursteuerung**
- **Zustand:** voll möbliert und ausgestattet (Serviced-Apartment-Standard)

(Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum, Druck- und Schreibfehler)

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

Mehr zur Geschichte des „Philips-Hauses“

Das Philips-Haus – Architektur-Ikone der 1960er

Das von Karl Schwanzer geplante Philips-Haus prägt als markanter Orientierungspunkt die Wiener Südeinfahrt und gilt bis heute als bedeutendes Bauwerk der österreichischen Nachkriegsmoderne.
Charakteristisch sind die außen sichtbaren Stahlbetonstützen, die klare Hochhausform und die markante Gebäudestruktur.

Revitalisierung 2016–2018

Im Zuge der denkmalgerechten Revitalisierung entstand PhilsPlace: ein modernes Konzept mit 135 Serviced Apartments, Supermärkten, Gastronomie, Fitnesscenter, Parkplätzen und professionellem Betreiber.

Rechtliche Grundlage der Kurzzeitvermietung

Das gesamte Gebäude ist als Beherbergungsbetrieb samt Gewerbeflächen gewidmet. Die kurzfristige Vermietung erfolgt daher nicht als private Airbnb-Einzelvermietung, sondern im Rahmen eines bestehenden gewerblichen Beherbergungs- und Betreiberkonzepts.

Architektur. Beherbergungswidmung. Betreiberkonzept.

DECUS
IMMOBILIEN

Gerhard J. Lottes | M +43 660 593 89 90 | E lottes@decus.at

MAKLER & KONTAKT

Gerhard J. Lottes
Project Lead & konzessionierter Immobilienmakler

DECUS Immobilien GmbH
A – 1010 Wien, Kärntner Straße 39/Annagasse 1

FN 379368 w, HG Wien – UID ATU67328206
M +43 660 593 89 90
T +43 1 35 600 10
E lottes@decus.at
W www.decus.at

DECUS
IMMOBILIEN

© | Wien, Stand 2026