



IMMO A+++

# Wien Quellenstraße 97 — 78 Serviced Apartments Favoriten

SA-FORWARD WIEN · 10. BEZIRK · BG LIEGT VOR · 1,1 MIO €  
PACHT P.A. · 23 MIO € KAUFPREIS

## Auf einen Blick

<b>78</b> SERVICED APARTMENTS	<b>1.250 m<sup>2</sup></b> NUTZFLÄCHE	<b>2.700 m<sup>2</sup></b> BGF (OI/UI)	<b>1,10 Mio €</b> PACHT P.A.
----------------------------------	--	---	---------------------------------

### ECKDATEN

SERVICED APARTMENTS	78
NUTZFLÄCHE	1.250 m <sup>2</sup>
BGF (OI/UI)	2.700 m <sup>2</sup>
PACHT P.A.	1,10 Mio €
STELLPLÄTZE	11
BAUGENEHMIGUNG	liegt vor

## Beschreibung

Serviced Apartment Forward Deal in Wien Favoriten (10. Bezirk), Quellenstraße 97 — strategisch zwischen Sonnenwendviertel (eines der dynamischsten neuen Stadtentwicklungsareale Wiens rund um den Hauptbahnhof) und Amalienbad (historisches Wahrzeichen des Bezirks).

Auf einem kompakten Grundstück von ca. 544 m<sup>2</sup> entstehen 78 Serviced Apartments mit insgesamt ca. 1.250 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im EG sind ca. 80 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen vorgesehen. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 2.250 m<sup>2</sup> oberirdisch + 450 m<sup>2</sup> unterirdisch, ergänzt durch 11 Stellplätze.

Pacht & Preis: Jahres-Nettomiete von ca. 1,1 Mio € p.a. (Serviced Apartments + Einzelhandel + Stellplätze). Kaufpreisvorstellung: 23,0 Mio €. Daraus ergibt sich eine indikative Net Initial Yield von ca. 4,8 % — innerhalb der Marktbandbreite für SA-Forward-Deals in EU-Hauptstadt-A-Lagen. Betreiber-Interessensbekundung liegt vor; die Identität wird nach unterzeichnetem NDA mitgeteilt.

Bautenstand: Die Baugenehmigung liegt vor. Voraussichtlicher Baubeginn Q4 / 2026, Fertigstellung Q2 / 2028. ÖPNV-Anbindung: ca. 15 Gehminuten zum Wiener Hauptbahnhof (über Straßenbahn / U-Bahn). Wien bietet als Hauptstadt Österreichs einen strukturell stabilen Investment-Markt mit kontinuierlicher Nachfrage durch internationale Organisationen (UN, OPEC, IAEA), Geschäftsreisende und Tourismus.

## HIGHLIGHTS

Wien 10. Bezirk Favoriten · zwischen Sonnenwendviertel und Amalienbad · etablierter Wohn- und Geschäftsstandort

78 Serviced Apartments · 1.250 m<sup>2</sup> Nutzfläche · ca. 80 m<sup>2</sup> Einzelhandel im EG · 11 Stellplätze

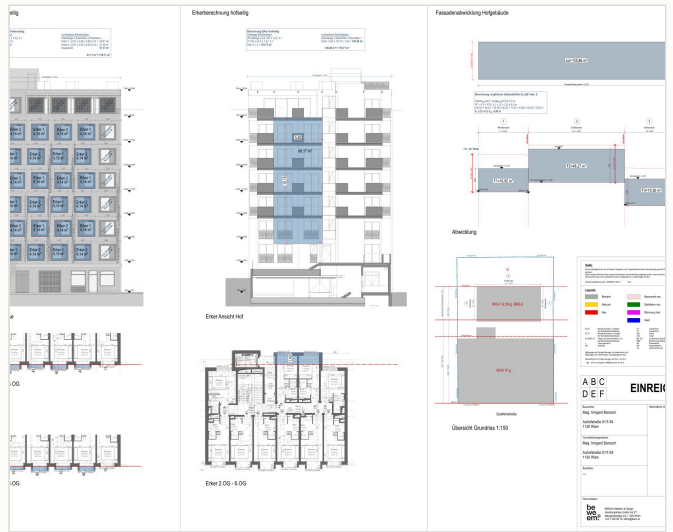
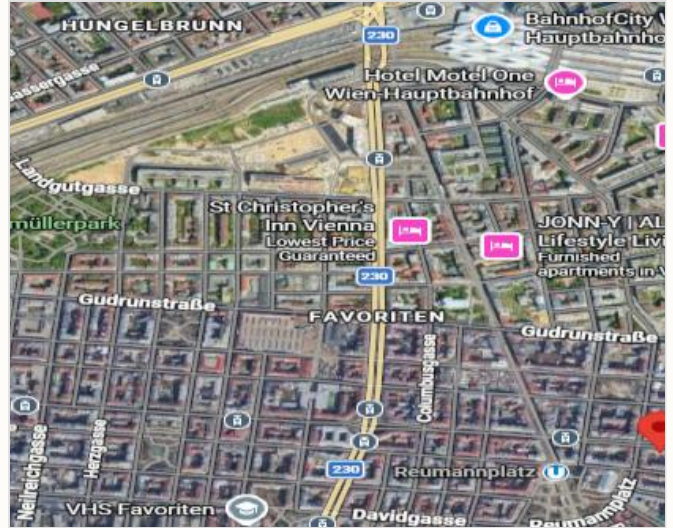
Jahres-Nettomiete ca. 1,1 Mio € p.a. (SA + EH + Stellplätze)

Kaufpreisvorstellung 23,0 Mio € · NIY ~4,8 % · Wien zählt zu den stabilsten EU-Hauptstadt-Märkten

Baugenehmigung bereits erteilt · Baubeginn Q4/2026 · Fertigstellung Q2/2028

Betreiber-Interessensbekundung liegt vor · ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und U-Bahn

# Standort & Lage



**EXKLUSIV VERMARKTET DURCH**

**Ignas Ambrazevicius**

IMMO A+++ | DELT GMBH

+49 6104 7751 7720

mail@immo-a.de

immo-a.ai

