FLEXI FLATS MANAGEMENT GMBH

Rosalia 11

Sorgenfreie Vermietung für Ihr Apartment
Rosaliagasse 11, 1120 Wien



Für Eigentümer und Käufer

Wien, Oktober 2026

DER BETREIBER

Professioneller Betrieb, aus einer Hand

Die FLEXI FLATS Management GmbH betreibt Serviced Apartments und Ferienimmobilien in ganz Österreich: urbane Apartments in Wien unter FLEXI FLATS, alpine Häuser unter LANDLUFT. Vom einzelnen Apartment bis zum ganzen Haus übernehmen wir Vermarktung, Betrieb und Abrechnung als Full-Service-Betreiber.

150+
Objekte im Management

1.000+
Betten im laufenden Betrieb

40+
Buchungsplattformen, zentral gesteuert

24/7
Gästesupport, von Buchung bis Abreise

DAS OBJEKT

14 Apartments in Meidling

- **660 m² Wohnfläche** auf Erdgeschoß bis 3. Obergeschoß
- **2× Studio** (28 bis 33 m²) und **12× 2-Zimmer** (41 bis 56 m²)
- **10 Einheiten** mit Balkon, Terrasse oder Garten
- **U6 Niederhofstraße** direkt ums Eck, **U4/U6 Längenfeldgasse** und U4 Schönbrunn in Gehweite
- **Meidlinger Hauptstraße** als Fußgängerzone und eine der stärksten Einkaufsstraßen Wiens
- **INTERSPAR Hypermarkt** nur 1 Minute entfernt

Etage	Tops	Fläche
Erdgeschoß	1 bis 5	188 m²
1. Obergeschoß	6 bis 8	155 m²
2. Obergeschoß	9 bis 11	159 m²
3. Obergeschoß	12 bis 14	158 m²
Gesamt	14	660 m²

Flächen lt. Wohnungsliste Rosaliagasse 11, Metris Invest

UNSER ANGEBOT

Das Leistungspaket

19 %

vom Auszahlungsbetrag, zzgl. USt

Vermarktung & Platzierung

Listings auf Airbnb, Booking.com und 40+ weiteren Plattformen

Dynamische Preisgestaltung

Tagesaktuelle Preise auf Basis von Marktdaten und Auslastung

Buchungsverwaltung

Zentrales PMS, synchronisierte Kalender, keine Doppelbuchungen

Inkasso & Rechnungslegung

Zahlungsabwicklung, Gästerechnungen und monatliche Abrechnung

Gästekommunikation

24/7-Support in mehreren Sprachen, von Anfrage bis Abreise

Check-in & Gästemeldung

Digitaler Self-Check-in und gesetzeskonforme Meldung

Reinigung & Wäsche

Organisation über Gästepauschalen, für Eigentümer kostenneutral

Reporting

Transparente Monatsberichte je Apartment, USt-konform

Die USt auf die Management Fee ist für Eigentümer vorsteuerabzugsfähig



FLEXI FLATS
VACATION HOME MANAGEMENT

INTERIOR DESIGN

Wir richten Ihr Apartment ein

Als Betreiber übernehmen wir auf Wunsch auch Interior Design und Möblierung Ihres Apartments, angelehnt an die vorliegenden Visualisierungen.

- **Von der Küche bis zur Deko:** komplette Ausstattung aus einer Hand
- **Betreibergerechte Ausstattung:** langlebig, pflegeleicht, gästetauglich
- **Fixpreis pro Apartment** mit transparenter Paketkalkulation
- **Vermietungsfertige Übergabe:** vom leeren Top bis zum ersten Gast

Professionelle Listing-Fotos sind nicht im Möblierungspaket enthalten und optional zubuchbar.

EIGENNUTZUNG

Ihr Apartment, wann immer Sie wollen

Nutzen Sie Ihr Apartment selbst, so unkompliziert wie ein Hotelzimmer. Kein Abstimmen, kein Aufwand, einfach buchen und ankommen.

Per App einbuchen

Freie Zeiträume in Echtzeit sehen und Ihr eigenes Apartment buchen, wie im Hotel

Gereinigt ankommen

Sie kommen in ein frisch gereinigtes und bezogenes Apartment

Entspannt abreisen

Hinterlassen Sie es, wie Sie möchten, die Reinigung übernehmen wir

Weiter verdienen

Danach checkt der nächste Gast ein und Ihr Apartment verdient wieder Geld

KALKULATION, BASISSZENARIO

Was Ihr Apartment erwirtschaftet

47.955 €
Ø Bruttoumsatz je Apartment p. a.

38.020 €
Ø Auszahlungsbetrag je Apartment p. a.

22.132 €
Ø Eigentümerzufluss nach Betriebskosten p. a.

68 %
Ø Auslastung, bewusst konservativ angesetzt

161 €
Ø Tagesrate brutto über alle Tops

39,11 €
Zufluss je m² Wohnfläche und Monat

6,0 %
Ø Rendite auf die Gesamtinvestition

Ø über alle 14 Tops, Ihr konkreter Wert je Top auf der Folgeseite; nach allen Betreiberkosten und Betriebskosten lt. Vorschreibung, vor Strom, Instandhaltung, Finanzierung und Steuern

Ihr Top im Detail, Basisszenario p. a.

Top	Etage	Fläche	Bruttoumsatz	Auszahlungsbetrag	Betriebskosten	Eigentümerzufluss	Rendite
1	EG	32,9 m²	31.682 €	25.119 €	1.211 €	13.730 €	5,9 %
2	EG	28,2 m²	30.660 €	24.309 €	1.130 €	13.155 €	6,6 %
3	EG	43,7 m²	47.353 €	37.543 €	1.574 €	22.631 €	7,4 %
4	EG	40,9 m²	47.353 €	37.543 €	1.615 €	22.590 €	7,8 %
5	EG	42,2 m²	47.849 €	37.937 €	1.655 €	22.869 €	7,6 %
6	1. OG	52,7 m²	52.421 €	41.562 €	2.920 €	23.933 €	5,4 %
7	1. OG	47,0 m²	48.842 €	38.724 €	2.408 €	22.754 €	6,7 %
8	1. OG	55,3 m²	52.421 €	41.562 €	2.971 €	23.881 €	5,5 %
9	2. OG	53,9 m²	52.421 €	41.562 €	2.920 €	23.933 €	5,4 %
10	2. OG	48,5 m²	49.835 €	39.511 €	2.510 €	23.289 €	6,0 %
11	2. OG	56,5 m²	53.155 €	42.143 €	3.022 €	24.301 €	5,4 %
12	3. OG	53,6 m²	53.155 €	42.143 €	2.920 €	24.404 €	5,4 %
13	3. OG	48,3 m²	50.331 €	39.905 €	2.510 €	23.608 €	6,0 %
14	3. OG	56,4 m²	53.888 €	42.725 €	3.022 €	24.772 €	5,4 %
Σ	**Haus gesamt**	**660 m²**	**671.367 €**	**532.287 €**	**32.388 €**	**309.850 €**	**Ø 6,0 %**

Betriebskosten netto p. a. lt. Vorschreibung Hausverwaltung (inkl. Aufzug, Heizung, Warmwasser, Rücklage); Eigentümerzufluss nach Fee, Reinigungssaldo und Betriebskosten, inkl. Vorsteuer-Rückholung; Rendite auf die Gesamtinvestition (Kaufpreis netto, Kaufnebenkosten, Möblierung).

Drei Szenarien im Vergleich

Szenario	Downside	Realistisches Basisszenario	Optimistisch
Annahme Nächte / Tagesrate	-15 % / -10 %	Basis, konservativ	+10 % / +5 %
Ø Auslastung	58 %	68 %	75 %
Ø Tagesrate brutto	145 €	161 €	169 €
Ø Bruttoumsatz je Apartment p. a.	37.365 €	47.955 €	54.948 €
Ø Eigentümerzufluss je Apartment p. a.	**16.284 €**	**22.132 €**	**25.988 €**
Bruttoumsatz Haus gesamt p. a.	523.115 €	671.367 €	769.269 €
Eigentümerzufluss Haus gesamt p. a.	227.980 €	309.850 €	363.832 €
Ø Rendite auf Gesamtinvestition	**4,4 %**	**6,0 %**	**7,1 %**

Lineare Ableitung aus den Basisannahmen; Reinigungserlöse und -kosten skalieren mit den Nächten, Betriebskosten bleiben fix; Rendite auf die Gesamtinvestition (Kaufpreis netto, Kaufnebenkosten, Möblierung).

DER WEG ZUM GO-LIVE

In fünf Schritten betriebsbereit

1

Vertrag & Ziele

Betreibervertrag für Ihr Apartment, Ziele und Übergabetermin

2

Interior & Möblierung

Umsetzung der Möblierungspakete je Top, inklusive Ausstattung und Styling

3

Listing-Setup

Listing-Texte, Pricing-Setup und Plattform-Anbindung; Fotos optional zubuchbar

4

Go-live

Buchbar auf 40+ Plattformen, Gästemeldung und Abläufe aktiv

5

Laufender Betrieb

24/7-Gästeservice, Revenue Management und monatliches Reporting

Von der Übergabe Ihres Apartments bis zum ersten Gast: **6 bis 8 Wochen**.

NÄCHSTE SCHRITTE

Sprechen wir über Rosalia 11



KONTAKT

FLEXI FLATS Management GmbH
Berggasse 18/18, 1090 Wien
+43 699 15066681
office@flexiflats.at

IHRE ANSPRECHPARTNER

Thomas Pilger und Jonathan Pawel,
Geschäftsführer

Gerne stellen wir das Konzept persönlich vor, in unserem Büro oder direkt am Objekt.

Diese Präsentation ist unverbindlich und stellt kein Angebot dar.