Exklusive Dachgeschoss-Maisonette auf zwei Ebenen | ca. 87 m² Wohnfläche und großzügiger Terrasse | voll möbliert | Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung | ca. 6 % Bruttoumsatzrendite 2025



Objektnummer: 1945/2558

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

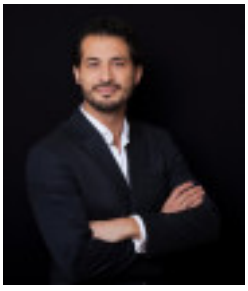
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,27 m²
Zimmer:	1
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	609.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04














HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette auf zwei Ebenen | ca. 87 m² Wohnfläche und großzügiger Terrasse | voll möbliert | Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung | ca. 6 % Bruttoumsatzrendite 2025

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle, vollständig möblierte **Dachgeschosswohnung** mit ca. **87,27 m² Wohnfläche** und einer außergewöhnlich großzügigen **Terrasse von ca. 34,43 m²**.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen, ein hochwertiger Holzboden und der direkte Zugang zur Terrasse schaffen ein modernes und zugleich behagliches Wohngefühl. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist bereits vollständig ausgestattet.

Die weitläufige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für eine Lounge, einen Essbereich oder entspannte Stunden über den Dächern der Stadt.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre und die großzügigen Dachflächenfenster. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie hochwertige, zeitlose Fliesen.

Ausstattung und Highlights

- ca. **87,27 m² Wohnfläche**
- ca. **34,43 m² Terrassenfläche**
- exklusive Dachgeschosslage
- vollständig möbliert
- großzügiger Wohn- und Essbereich

- offene, voll ausgestattete Küche
- modernes Badezimmer mit Badewanne
- Doppelwaschbecken
- hochwertiger Holzboden
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- moderne Schallschutzfenster
- Sicherheitseingangstüre
- Personenaufzug
- genehmigte Kurzzeitvermietung

Die Wohnung eignet sich sowohl zur flexiblen Eigennutzung als auch zur touristischen Kurzzeitvermietung. Dank der vollständigen Möblierung kann die Einheit grundsätzlich ohne größere zusätzliche Investitionen übernommen und genutzt beziehungsweise vermietet werden.

Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Zusätzlich kann ein Stellplatz in der hauseigenen **Duplex-Tiefgarage** zum Kaufpreis von **€ 30.000,–** erworben werden. Die wettergeschützte Parkmöglichkeit befindet sich direkt im Gebäude und ermöglicht komfortables sowie sicheres Parken. Die Nutzung ist von den zulässigen Fahrzeugmaßen und dem Fahrzeuggewicht abhängig.

Renditehinweis

Das Apartment erzielte im Jahr 2025 einen **Bruttovermietungsumsatz** von **42.676,46 €**. Bezogen auf den Kaufpreis von **680.000 €** entspricht dies einer rechnerischen **Bruttoumsatzrendite von ca. 6,27 % p. a.**

Die Berechnung basiert ausschließlich auf den tatsächlich erzielten Umsätzen des Jahres 2025 und stellt **keine Zusicherung** für zukünftige Umsätze oder Erträge dar. Eine bestimmte Auslastung, Einnahmenhöhe oder Rendite **kann nicht garantiert werden.**

Hinweis zu Umsätzen und Rendite:

Allfällige Angaben zu bisherigen Umsätzen, Einnahmen oder möglichen Renditen beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise Betreiber bereitgestellten Informationen und dienen ausschließlich als unverbindliche Orientierung. Für zukünftige Auslastungen, Umsätze oder Erträge wird keine Garantie oder Haftung übernommen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap