

**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 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



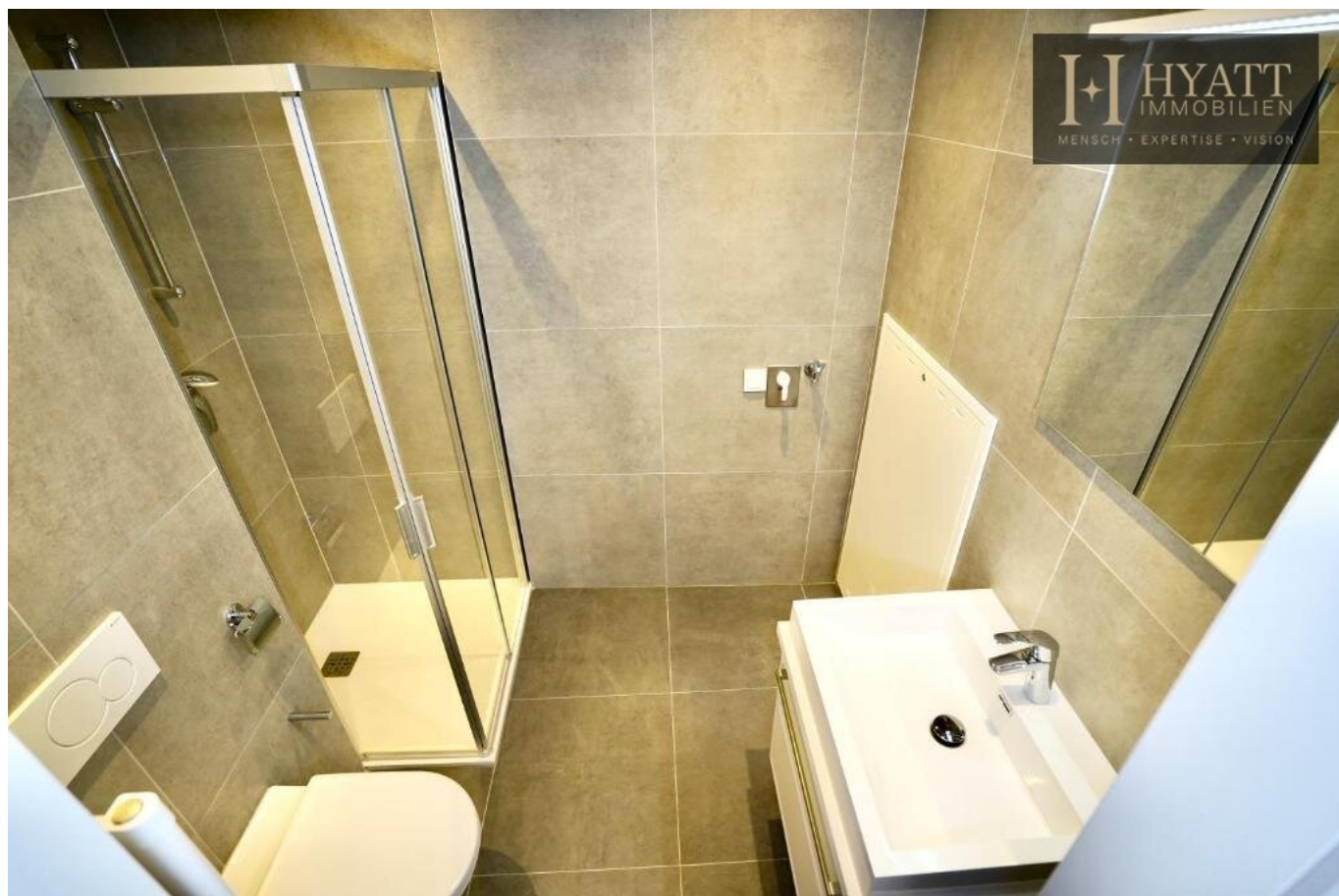
David Djuric

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 676 346 15 55







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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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