Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon | voll möbliert | flexible Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung (Airbnb) ca. 9 % Bruttoumsatzrendite 2025



Objektnummer: 1945/2557

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

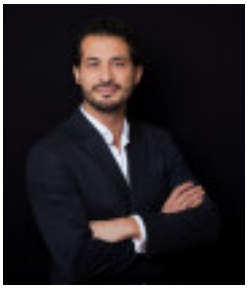
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

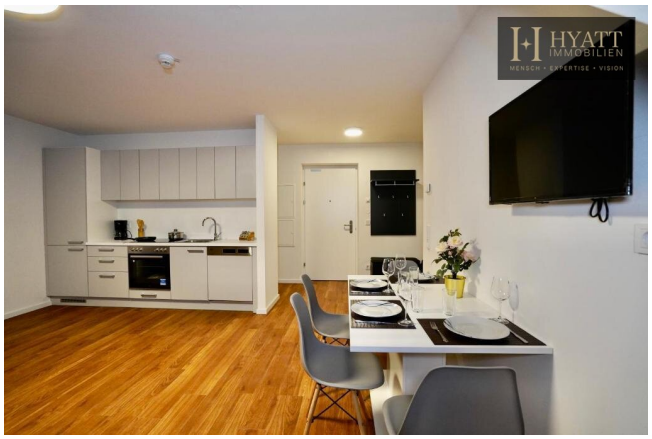


Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

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








HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon | voll möbliert | flexible Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung

Zum Verkauf gelangt ein hochwertig ausgestattetes, vollständig möbliertes Neubau 2 Zimmer Apartment im Dachgeschoss mit ca. 55 **m² Wohnfläche und ein Balkon mit ca. 6,31 m²**. Die Einheit befindet sich in einem modernen, im Jahr **2023 errichteten Gebäude** und überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung, zeitgemäße Haustechnik sowie eine besonders seltene Nutzungsmöglichkeit.

Der Käufer entscheidet selbst, ob das Apartment **privat genutzt**, als **Kapitalanlage betrieben** oder im Rahmen der genehmigten Beherbergungsnutzung **kurzfristig vermietet** wird. Die Einheit ist entsprechend parifiziert und bietet dadurch ein hohes Maß an Flexibilität für Eigennutzer und Anleger.

Das Apartment wird **schlüsselfertig und vollständig möbliert** übergeben. Eine maßgefertigte Küche ist ebenso vorhanden wie eine moderne Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion. Bodentiefe Aluminium-Schallschutzfenster der Marke **Schüco** sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Elektrische Raffstores ermöglichen eine komfortable Beschattung und zusätzliche Privatsphäre.

Für Sicherheit und Komfort sorgen hochwertige Sicherheitstüren, ein modernes Brandschutzsystem sowie ein Personenaufzug. Das Gebäude wird energieeffizient über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** beheizt und verfügt zusätzlich über eine **Photovoltaikanlage**.

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.

Ausstattung im Überblick

- ca. 55 m² Nutzfläche

- Balkon 6,31 m²
- 1. Badezimmer, 1 getrennte Toilette
- Dachgeschoss
- Neubau aus dem Jahr 2023
- vollständig möbliert
- maßgefertigte Einbauküche
- Fußbodenheizung und Kühlung
- bodentiefe Schüco-Aluminium-Schallschutzfenster
- elektrische Raffstores
- Sicherheitstüren und Brandschutzsystem
- Personenaufzug
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung möglich

Eine kompakte Dachgeschosswohnung mit hoher Wohnqualität, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, und eine außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, die eine moderne Immobilie suchen und dabei flexibel zwischen **privater Nutzung und renditeorientierter Vermietung** entscheiden möchten.

Renditehinweis

Das Apartment erzielte im Jahr 2025 einen **Bruttovermietungsumsatz** von **35.945,13 €.** Bezogen auf den Kaufpreis von **399.000 €** entspricht dies einer rechnerischen **Bruttoumsatzrendite von ca. 9 % 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.**

Allfällige Angaben zu bisherigen Umsätzen, Einnahmen oder möglichen Renditen beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise Betreiber zur Verfügung gestellten Informationen und dienen ausschließlich als unverbindliche Orientierung. Für die zukünftige Auslastung, Umsatzentwicklung oder Ertragslage wird keine Garantie oder Haftung übernommen. Der tatsächliche wirtschaftliche Erfolg hängt insbesondere von der Vermietung, Auslastung, Preisgestaltung, den laufenden Kosten und der individuellen Betriebsführung ab.

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