Voll möbliertes 4-Zimmer-Neubau-Penthouse auf 2 Ebenen | Spa-Terrasse mit Sauna & Jacuzzi | Eigennutzung oder Airbnb | ca. 5,35 % Bruttoumsatzrendite 2025



Objektnummer: 1945/2556

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

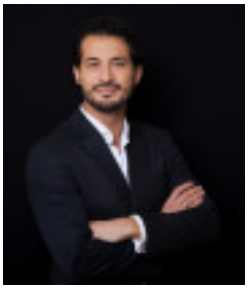
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.159.000,00 €

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













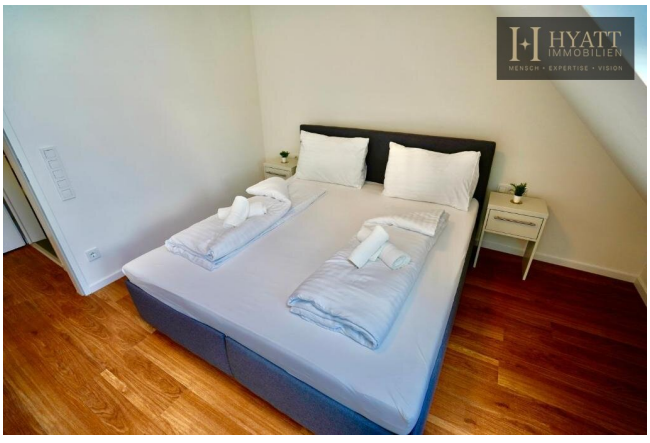




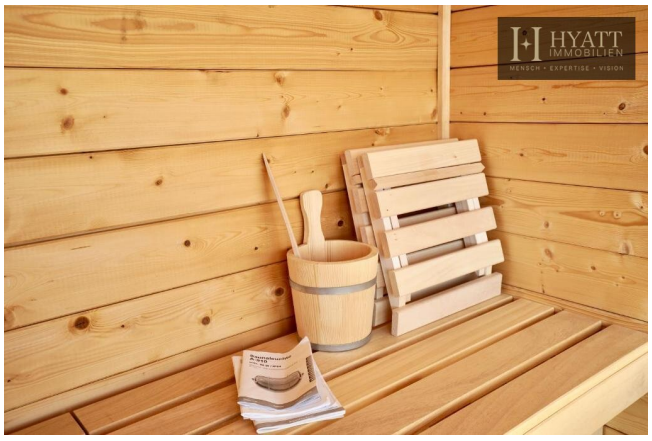


















Objektbeschreibung

Exklusives 4-Zimmer-Penthouse auf zwei Ebenen mit privater Spa-Terrasse, Sauna und Jacuzzi

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Architektur und privaten Wellnesskomfort auf höchstem Niveau. Auf ca. **177,36 m² Wohnfläche**, verteilt über **zwei Wohnebenen**, eröffnet sich ein exklusives Wohngefühl, das weit über eine klassische Wohnung hinausgeht.

Bereits beim Betreten beeindruckt die außergewöhnliche Großzügigkeit. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das repräsentative Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick über die Dächer bis hin zur umliegenden Hügellandschaft. Hochwertige Holzböden, klare Linien und die moderne Einrichtung schaffen ein elegantes und zugleich einladendes Ambiente.

Die offene, maßgefertigte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet den idealen Rahmen für gemeinsame Abende, stilvolle Dinner oder die hochwertige Beherbergung anspruchsvoller Gäste.

Insgesamt stehen **vier großzügige Zimmer** zur Verfügung. Die elegant eingerichteten Schlafzimmer vermitteln Ruhe und Privatsphäre, während ein begehbarer Schrankbereich zusätzlichen Komfort bietet. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer mit modernen Fliesen, großzügigen Duschen, Badewanne und stilvollen Waschtischen unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung.

Private Wellnessoase über den Dächern

Das absolute Highlight dieses Penthouses ist die insgesamt ca. **72,84 m² große Terrassenfläche**. Hier erwartet den zukünftigen Eigentümer ein privater Rückzugsort, der in dieser Form nur äußerst selten angeboten wird.

Eine eigene **Sauna** sowie ein großzügiger **Jacuzzi** verwandeln die Terrasse in eine exklusive Wellnessoase unter freiem Himmel. Ob entspannte Stunden im Whirlpool, ein Saunagang mit anschließendem Blick in die Ferne oder ein stilvoller Abend auf der Dachterrasse – hier entsteht ein Lebensgefühl wie in einer privaten Luxussuite.

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 und besondere Merkmale

- ca. **177,36 m² Wohnfläche**
- ca. **72,84 m² Terrassenfläche**
- exklusives Penthouse über zwei Ebenen
- vier großzügige Zimmer
- privater Jacuzzi auf der Dachterrasse
- eigene Sauna mit direktem Terrassenzugang
- vollständig und hochwertig möbliert
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene, maßgefertigte Küche
- Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer
- Badewanne und großzügige Duschen
- begehbarer Schrankbereich
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- elektrische Raffstores

- bodentiefe Aluminium-Schallschutzfenster der Marke Schüco
- Sicherheitseingangstüre
- moderner Personenaufzug
- umfassendes Brandschutzsystem
- weitläufiger Ausblick über die Umgebung

Die Penthouse-Wohnung ist als **Beherbergungsstätte parifiziert** und bietet damit zusätzlich die seltene Möglichkeit einer genehmigten touristischen beziehungsweise kurzfristigen Vermietung. Dank der vollständigen Möblierung und hochwertigen Ausstattung kann die Einheit grundsätzlich ohne größere zusätzliche Investitionen übernommen und genutzt beziehungsweise vermietet werden.

Dieses Penthouse ist keine gewöhnliche Immobilie. Es ist ein exklusiver Rückzugsort, eine private Wellnessresidenz und zugleich eine außergewöhnliche Anlagechance. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zwei Ebenen, weitläufigen **Terrassen**, **Sauna**, **Jacuzzi** und genehmigter Kurzzeitvermietung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Renditehinweis

Das Apartment erzielte im Jahr 2025 einen **Bruttovermietungsumsatz** von **69.102,71 €** . Bezogen auf den Kaufpreis von **1.290.000 €** entspricht dies einer rechnerischen **Bruttoumsatzrendite von ca. 5,35 % 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