

**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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Djuric

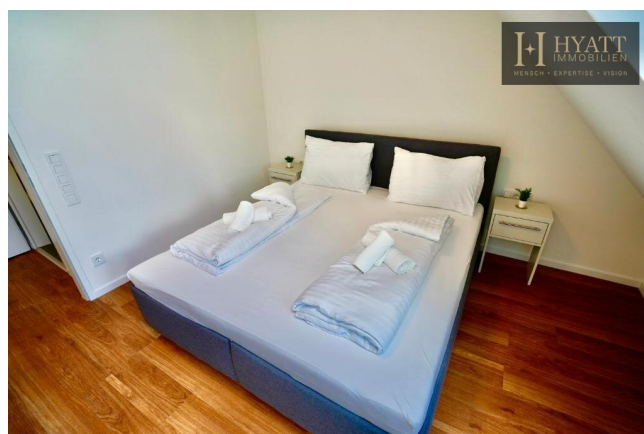
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

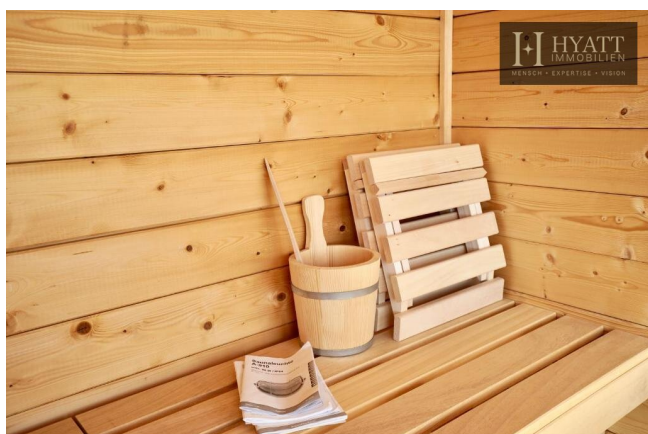
T +43 1 9561781
H +43 676 346 15 55













Objektbeschreibung

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 begehrter 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
- begehbare Schrankbereiche
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- elektrische Rollläden

- 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.

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