Voll möbliertes 3 Zimmer Neubau-Apartment | flexible Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung (Airbnb) | ca. 10,57 % Bruttoumsatzrendite 2025



Objektnummer: 1945/2530

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

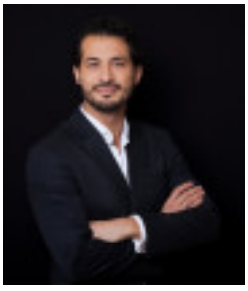
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	415.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

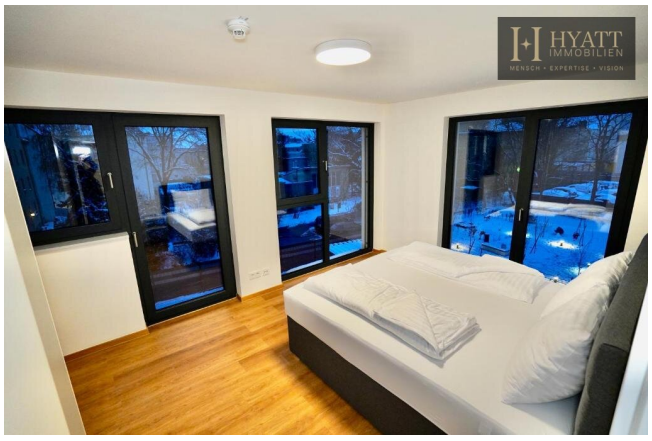
T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

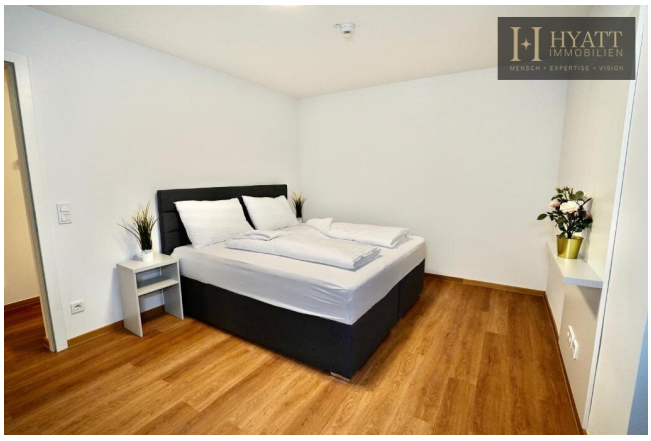













HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte **3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **82,07 m² Wohnfläche** und einem ca. **3,69 m² großen Balkon**. Die Wohnung befindet sich in einem modernen, im Jahr **2023 errichteten Gebäude** und überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, ihre hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Haustechnik.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie ist die seltene flexible Nutzungsmöglichkeit: Der Käufer kann selbst entscheiden, ob er die Wohnung **privat nutzt**, als Anlageobjekt hält oder im Rahmen der genehmigten Beherbergungsnutzung **kurzfristig vermietet**. Die Einheit ist parifiziert und bietet dadurch eine attraktive Kombination aus Eigennutzung und Vermietungsmöglichkeit.

Die Wohnung wird **vollständig möbliert** übergeben und verfügt über eine hochwertige Maßküche. Bodentiefe Aluminium-Schallschutzfenster der Marke **Schüco** sorgen für viel Tageslicht und hohen Wohnkomfort. Elektrische Raffstores ermöglichen eine komfortable Beschattung und zusätzliche Privatsphäre.

Die Fußbodenheizung mit Kühlfunktion gewährleistet zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen ein Personenaufzug, hochwertige Sicherheitstüren sowie ein modernes Brandschutzsystem.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. 82,07 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer

- ca. 3,69 m² Balkon
- Neubau aus dem Jahr 2023
- vollständig möbliert
- hochwertige Maßküche
- Fußbodenheizung und Kühlung
- bodentiefe Schüco-Aluminium-Schallschutzfenster
- elektrische Raffstores
- Sicherheitstüren
- modernes Brandschutzsystem
- Personenaufzug
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- parifizierte Einheit
- Eigennutzung oder Kurzzeitvermietung möglich

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine großzügige, moderne und vollständig

ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung** suchen und flexibel zwischen **privater Nutzung** und **Vermietung entscheiden möchten.**

Renditehinweis

Das Apartment erzielte im Jahr 2025 einen **Bruttovermietungsumsatz** von **49.151,07€**. Bezogen auf den Kaufpreis von **465.000€** entspricht dies einer rechnerischen **Bruttoumsatzrendite von ca. 10,57 % 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