

**ANLEGERWOHNUNG 3,03% Rendite - Atemberaubender  
Blick aus dem 26. Stock des Helio Towers**



Empfang / Lobby

**Objektnummer: 10418**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblerhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,13 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	205,20 €
USt.:	20,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien  
Georg-Sigl-Gasse  
1090 Wien

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089  
F +43 1 9971293

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



hin zur









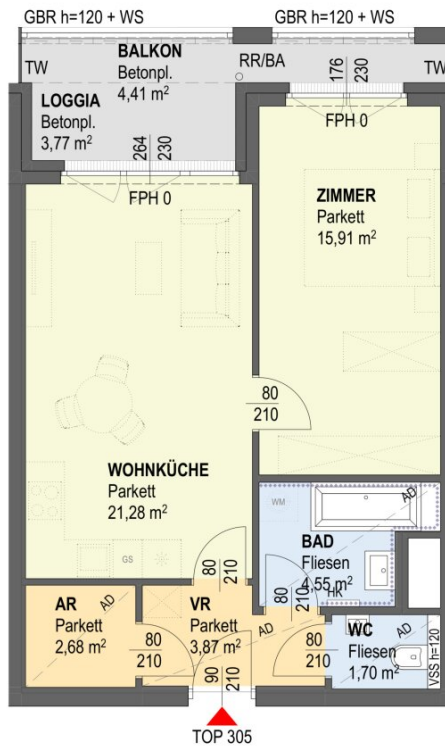






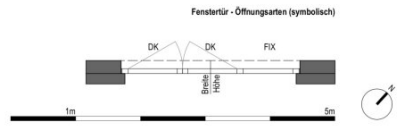






Wohnfläche	49,99 m <sup>2</sup>
Loggia	3,77 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	53,76 m <sup>2</sup>
Balkon	4,41 m <sup>2</sup>
Eintagerungsraum	3,13 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ca.	2,70m
Raumhöhe AD ca.	2,34m

- Legende Architektur**
- |     |                            |      |  |
|-----|----------------------------|------|--|
| AD  | Abgehängte Decke           | GS   | Geschirrspüler                         |
| AR  | Abstellraum                | HK   | Sprossenheizkörper                     |
| ASG | Abtetzsicherung Glas       | RR   | Regenschtr                             |
| BA  | Bodenablauf                | TW   | Trennwand                              |
| DK  | Drehklappflügel            | VR   | Vorraum                                |
| D   | Drehtürflügel              | VSS  | Vorsetztische                          |
| FBH | Fußbodenheizung            | WA   | Wasserauslass Freibereich              |
| FIX | Fixverglasung              | WM   | Waschmaschine                          |
| FL  | Frischluftnachströmelement | WS   | Windschutzverglasung                   |
| FPH | Fertigpanzertürhöhe        | ---- | Wandreflexung im Bad                   |
| GBR | Glasbrüstung               |      | (Höhe lt. Bau- u. Ausstattungsbeschr.) |



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese top moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon im 26. Stockwerk des neuen Helio Towers, eines von drei Hochhäusern, welche an der Döblerhofstraße 10 entstanden sind.

Die Wohnung ist Nord/westlich ausgerichtet und bietet einen atemberaubenden Blick über Wien.

Große Fensterfronten, eine Raumhöhe von 270 cm und Glasgeländer erweitern den visuellen Horizont und lassen reichlich Licht in die Wohnräume.

Die Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Materialien. Fußbodenheizung und Fußbodenstützkühlung sorgen Sommer wie Winter für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnraum.

Die Wohnung eignet sich optimal als Anlage zur Vermietung.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Loggia/Balkon

Die Wohnungen im Tower verfügen zudem über ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, die unauffällig in der Decke des Vorrums, Bads oder WCs eingelassen ist und insgesamt für ein behagliches Raumklima sorgt. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme durch WIEN ENERGIE als Lieferanten.

Im Haus werden zur Verfügung stehen:

- Hausgemeinschaftsraum
- Kinderspielraum
- Waschküche
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderwagenraum
- Fahrradabstellraum
- Fitness (in den Nebentürmen)

Fahrräder können auch in der Fahrradarkade rund um den großen Platz vor dem Gebäude

abgestellt werden. Weitere allgemeine Räume und Einlagerungsflächen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern frei zur Verfügung.

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf 332.500 Euro netto zzgl. 20% USt.  
Bruttoverkaufspreis 399.000,- Euro.**

**Die Wohnung ist derzeit mit einer mtl. netto-Miete in der Höhe von € 840,- bis 28.02.2027 befristet vermietet.**

### **Lage und Umgebung:**

Nur wenige Meter entfernt befindet sich die U3 Station Gasometer sowie die Busstation Döblerhofstraße der Linie 72A.

Aufgrund der Nähe zur Anschlussstelle St. Marx und dem Knoten Prater ist man im Nu auf der Autobahn. Nur fünf Stationen sind es bis Wien Mitte, sieben bis zum Stephansplatz und damit mitten ins Zentrum.

Zusätzlich verfügt diese Adresse über eine WienMobil Station "The Marks".

An der WienMobil Station finden Sie Mobilitätsangebote, um jederzeit flexibel und umweltbewusst unterwegs zu sein.

Im neuen Quartier „The Marks“ stehen für Sie nachhaltige Angebote bereit, die Ihnen eine nahtlose Anbindung und Mobilität ermöglichen.

Einfach und günstig: Bikesharing WienMobil Rad und E-Carsharing WienMobil Auto.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (BILLA, HOFER, OBI). Durch die Nähe zur Mall im Gasometer ist eine hervorragende Infrastruktur gesichert.

Für Sport, Freizeit und Erholung bietet sich der Prater, der nur einen kleinen Spaziergang entfernt liegt, genauso wie weitere Grünflächen in der Nähe.

Hier entsteht ein neues Grätzl mit idealer Anbindung und Infrastruktur - werden Sie ein Teil davon!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap