

**+++Innenstadtfeeling+++ exklusiv am Parkring mit  
Concierge-Service, nahe Stadtpark!**



Bild 1 Homestaging Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 3610\_7166**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



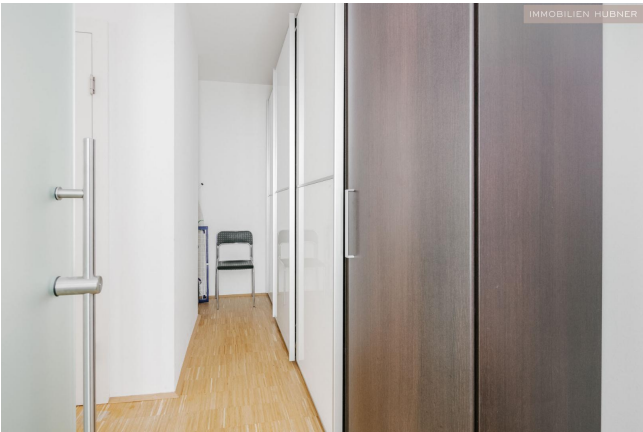
**Beatrice Hubner**

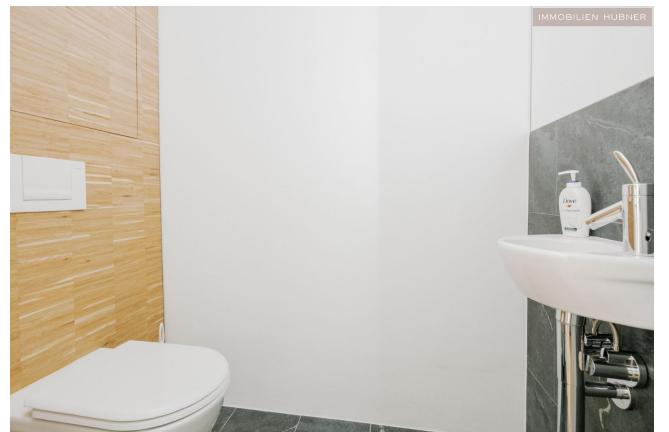
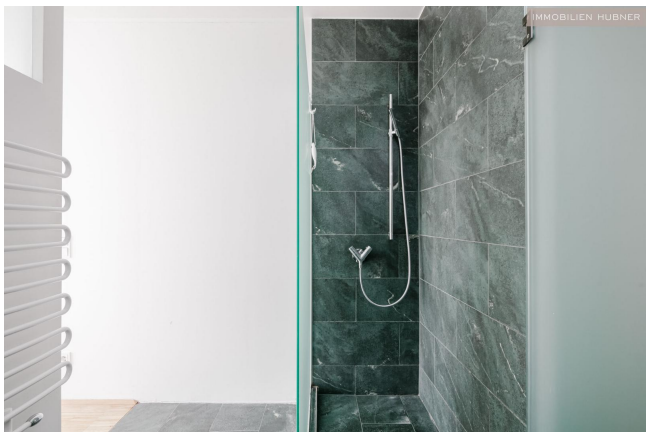
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 929 88 88

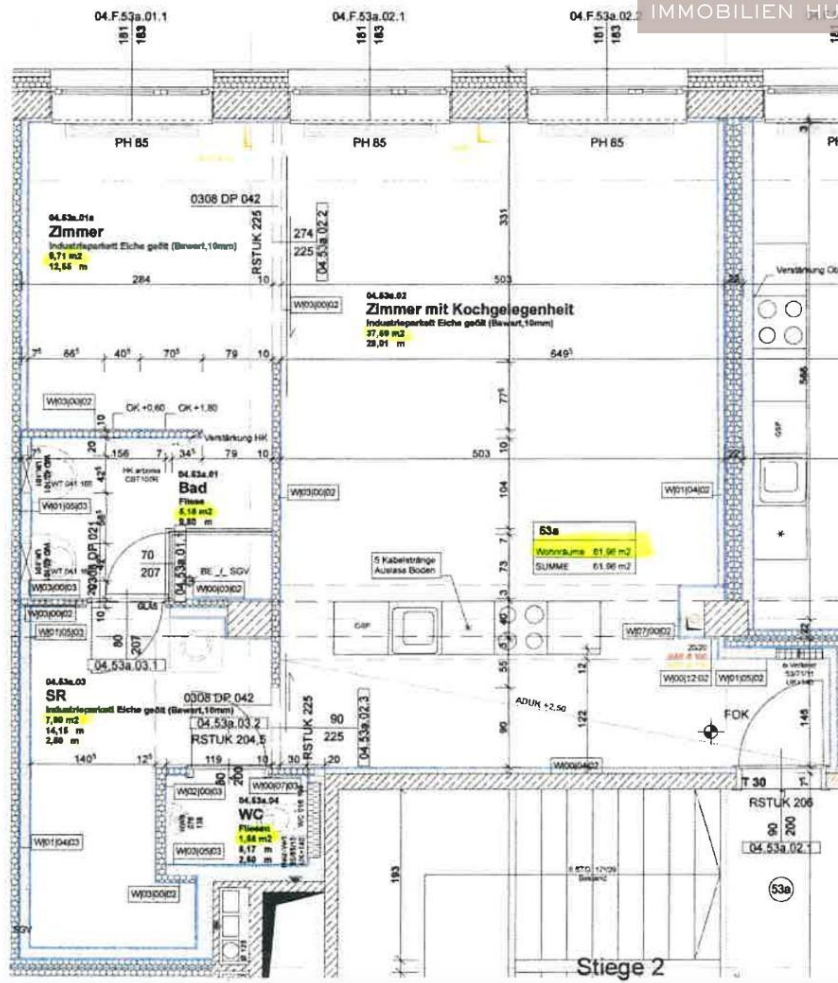














## Objektbeschreibung

Diese moderne, klimatisierte und voll möblierte 2 Zimmerwohnung, im generalsanierten Parkringtower, besticht durch ihre exklusive Lage direkt gegenüber vom Stadtpark und der gut durchdachten Raumplanung. Die großzügige, helle Wohnküche ist das Highlight der Wohnung. Das Objekt selbst bietet einen fantastisch hellen Ausblick. Für mehr Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>. Das Mobiliar ist auf Wunsch kostenlos inkludiert.

**RAUMAUFTeilUNG IN STICHWORTEN** • Eingangsbereich • Großer Wohnraum mit Wohnküche und integriertem Essbereich (Küche mit Backrohr, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler) • Schlafzimmer • Badezimmer (2 Waschtische, Dusche und Handtuchtrockner) • Abstellraum / Schrankraum mit Waschmaschine • WC • Kellerabteil **HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE** • fantastische In-House-Infrastruktur mit Concierge-Service, Haustechniker, Hotel und Kino • Klimaanlage • Traumlage im City-Center, direkt am Stadtpark • absolut hell, schöner Ausblick • top ausgestattete Küche • alle Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe • prominente Lage • Kellerabteil (ca. 4m<sup>2</sup>) • sensationelle öffentliche Verkehrsanbindung • eine Privatgarage im Haus (Plätze anmietbar) **ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN** • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä. • Garagenplatz im Haus (optional): ab brutto € 300,65 pro Monat/pro Stellplatz • weitere Parkmöglichkeiten in der Nähe vorhanden (z.B. Mariott Garage) Die ausgesprochen verkehrsgünstig gelegene und äußerst repräsentative Lage zeichnen diesen Top-Standort aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Stadtpark und in 5 Gehminuten erreichen Sie den Stephansplatz sowie die schönste Einkaufsstraße Wiens, die beliebte Kärntner Straße.

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG** • U4 Stadtpark • U3 Stubentor • Buslinie 1A • Straßenbahnlinie 2 **MONATLICHE KOSTEN:** die monatlichen Gesamtkosten belaufen sich auf **€ 333,54** und setzen sich wie folgt zusammen: Reparaturrücklage Kälteanlage: € 20,26 Reparaturrücklage: 49,54 = **€ 69,80** Betriebskosten Allgemein: € 99,74 Betriebskosten ohne Geschäfte: € 26,33 Betriebskosten Portier: € 33,74 Lüftung: € 5,70 Warmwasser: € 11,16 Betriebskosten Lift: € 21,58 + **10% USt. = 218,06** Betriebskosten Garagenaufzug: € 1,75 Betriebskosten Kälteanlage: € 22,62 + **20% USt. = € 29,24** Heizkosten: € 13,69 + **20% USt. = € 16,43** **Die Wohnung ist bis Sep. 2025 vermietet, es wird noch bekannt gegeben ob diese auch rascher zur Verfügung stehen kann.** \*Wir weisen höflich darauf hin, dass die Liegenschaft nicht mit dem Mobiliar von Bild 1 und 2 verkauft wird, der visualisierte Plan wie auch die visualisierten Bilder (1 und 2)(Homestaging) dienen als Service um eine bessere Vorstellung zu gewähren. Hubner Immobilien wie auch der Eigentümer haften nicht für diverse Ausstattungs- oder Dekorationsvarianten oder exakte Proportionen und Maße. Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! **KONTAKT:** Beatrice Hubner Tel: +43 664 466 82 56 Email: [beatrice.hubner@hubner-immobilien.com](mailto:beatrice.hubner@hubner-immobilien.com) This modern, air-conditioned and fully furnished 2 room apartment, in the generally renovated Parkringtower, impresses with its exclusive location directly opposite the city park and the well thought-out room planning. The spacious, bright eat-in kitchen is the highlight of the apartment. The property itself is located on the 4th elevator floor and thus offers a fantastically bright view.

For more storage space provides its own basement compartment with about 4 m<sup>2</sup>. **ROOM LAYOUT IN KEYWORDS** - Entrance area - Large living room with eat-in kitchen and integrated dining area (kitchen with oven, microwave, refrigerator and freezer, dishwasher) - Bedroom - Bathroom (2 washstands, shower and towel dryer) - storeroom / closet with washing machine - WC - cellar compartment **HIGHLIGHTS AND FEATURES** - fantastic in house infrastructure with concierge service, house technician, hotel and cinema - air conditioning - dream location in the City-Center, directly at the city park - beautiful view - top equipped kitchen - all stores for daily needs in the immediate vicinity - prominent location - cellar compartment (approx. 4m<sup>2</sup>) - sensational public transport connection - a private garage in the house (spaces can be rented) **ADDITIONAL MONTHLY COSTS** - electricity - will be charged directly according to consumption - if applicable TV/Internet, household insurance, etc. - garage space in the house (optional): from gross € 300,65 per month/per space - further parking possibilities available nearby (e.g. Mariott garage) This top location is distinguished by its extremely convenient and prestigious location. In the immediate vicinity is the city park and in 5 minutes walk you can reach the Stephansplatz as well as the most beautiful shopping street in Vienna, the popular Kärntner Straße. **PUBLIC TRANSPORT CONNECTION** - U4 City Park - U3 Stubentor - bus line 1A - Streetcar line 2 **MONTHLY COSTS:** The total monthly costs amount to **€ 333.54** and are composed as follows: Repair fund for cooling system: € 20.26 Repair fund: € 49.54 = **€ 69.80** General operating costs: € 99.74 Operating costs excluding shops: € 26.33 Concierge operating costs: € 33.74 Ventilation: € 5.70 Hot water: € 11.16 Elevator operating costs: € 21.58 + **10% VAT = € 218.06** Garage elevator operating costs: € 1.75 Cooling system operating costs: € 22.62 + **20% VAT = € 29.24** Heating costs: € 13.69 + **20% VAT = € 16.43** **The apartment is rented until Sep. 2025, it will be announced whether it can also be made available sooner.** \*We kindly point out that the property is sold without furniture, the visualized plan as well as the visualized pictures (1 and 2 homestaging) serve as a service to give a better idea. Hubner Real Estate as well as the owner are not liable for various equipment or decoration variations or exact proportions and measurements. If you have any questions or would like to arrange a viewing appointment, I am of course at your disposal. I look forward to hearing from you! **CONTACT:** Beatrice Hubner phone: +43 664 466 82 56 Email: [beatrice.hubner@hubner-immobilien.com](mailto:beatrice.hubner@hubner-immobilien.com) Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm22.0 kWh

bedarf: /(m<sup>2</sup>a)

Klasse H A

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge1.29

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse D

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz: