

**Exklusive 2 Zimmer Wohnung im KAYSER – Ihr neues  
Immobilienjuwel im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 960/69480**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	18.847,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,57 €
<b>USt.:</b>	21,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



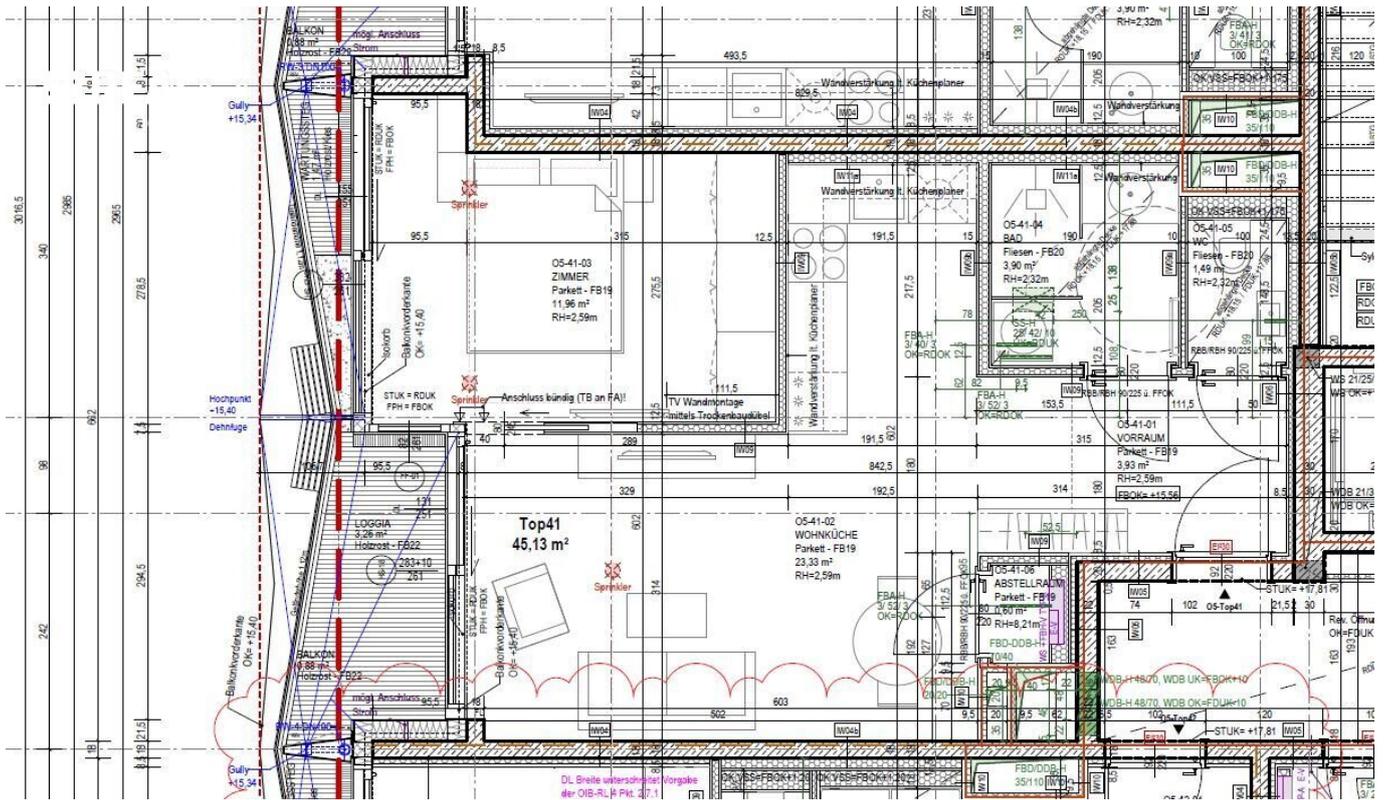
### Markus Kabourek

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

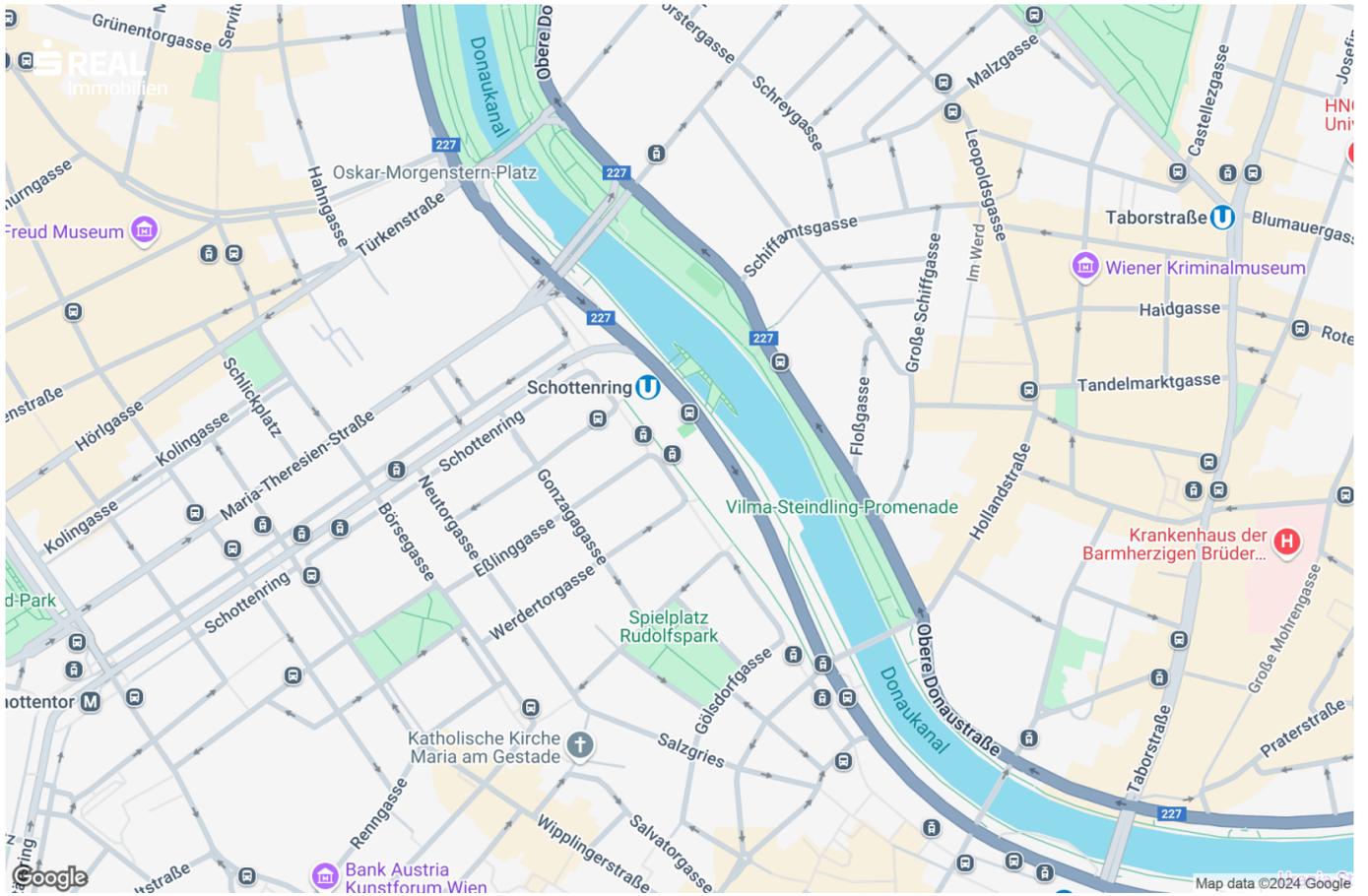








DL Breite unterschätzter Vorgabe  
der OIB-RLH Pkt. 2.7.1



## Objektbeschreibung

Das **KAYSER** ist ein neu errichtetes Wohnhaus im pulsierenden Zentrum der Wiener Innenstadt, das durch seine markante und moderne Architektur besticht. Bodentiefe Fensterflächen und verschiebbare Beschattungspaneel verleihen dem Gebäude ein individuelles, exklusives Erscheinungsbild und sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Die hier angebotene exklusive 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet einen traumhaften Ausblick auf den Donaukanal. auch ideal für Anleger, die von der erstklassigen Lage profitieren möchten.

Die Bewohner des KAYSER genießen nicht nur das internationale Flair der Umgebung, sondern auch den komfortablen Concierge-Service. Dieser steht charmant für Post-, Paket- und Schlüsseldienste zur Verfügung. Der einladende Lobby- und Loungebereich im Foyer ist ein beliebter Treffpunkt und lädt zum Verweilen ein.

Ein weiteres Highlight ist das digitale Infoboard „PUCK“ mit der gleichnamigen App, die alle Hausbewohner miteinander und mit der Hausverwaltung verbindet – für einen reibungslosen Austausch in sämtlichen Belangen.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, von der aus Sie direkt auf die Loggia gelangen und den Blick auf den Donaukanal genießen können. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während ein praktischer Abstellraum wertvollen Stauraum bietet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage, in der ein Platz ab € 85.500,- erworben werden kann.

Ausstattungs Highlights:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hochwertige, 3-fach verglaste, pulverbeschichtete Fenster
- Großformatiges Feinsteinzeug (45x90 cm) in den Bädern
- Elektrischer Sonnenschutz
- Innentüren mit 2,20 m Durchgangshöhe, wo technisch möglich
- Deckenkühlsystem für optimale Raumklimatisierung
- Hochwertige Parkettböden

- Markensanitärprodukte von höchster Qualität
- BUS System (KNX) für Licht, Kühlung und Heizung

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Das KAYSER wartet auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap