

# ANLEGERWOHNUNG | BEFRISTET VERMIETET BIS 31.05.2029 - Luxus-Gartenwohnung mit Concierge



Wohnraum

**Objektnummer: 2697**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,75 €
<b>USt.:</b>	24,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



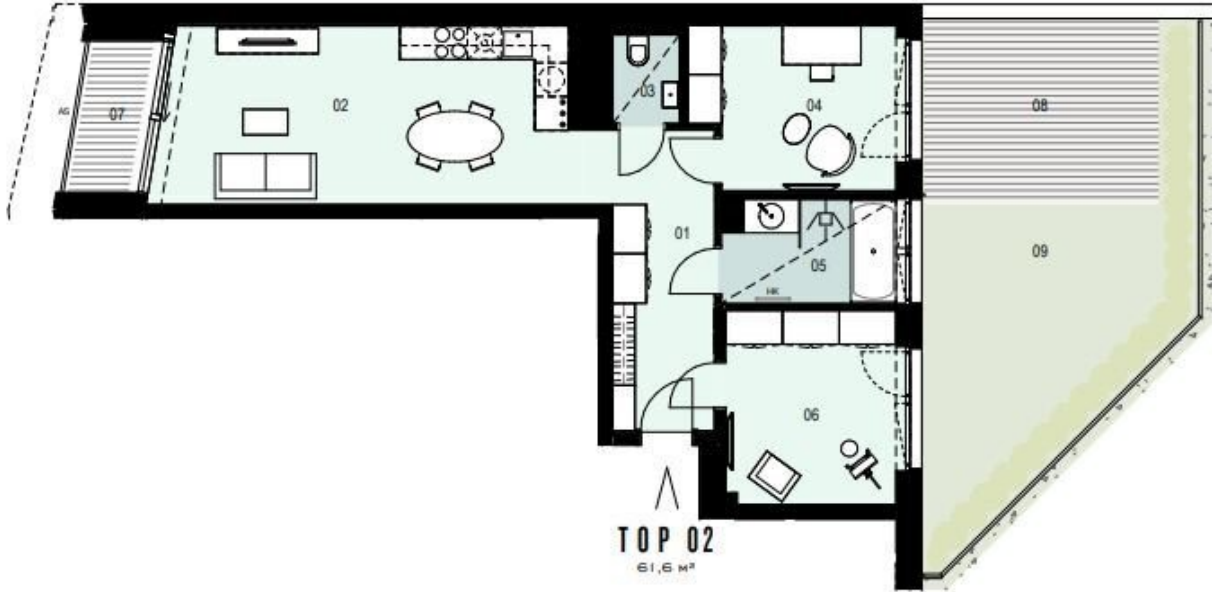
**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH









# Objektbeschreibung

## ALLGEMEIN

In diesem bemerkenswerten Neubauprojekt erleben die Bewohner nicht nur den Empfang durch einen Portier in der Lobby und einen einladenden Loungebereich, sondern vor allem ein erstklassiges Wohngefühl mit internationalem Flair.

## RAUMAUFTEILUNG und AUSSTATTUNG

Die luxuriöse 3-Zimmer-Einheit im ersten Stock mit Aufzug bietet eine Wohnfläche von etwa 62 Quadratmetern sowie eine Loggia zur Straßenseite mit etwa 4 Quadratmetern und einen Gartenbereich im Innenhof von etwa 39 Quadratmetern. Alle Zimmer sind zentral über den Vorraum zugänglich: die Wohnküche mit einer vollausgestatteten Designerküche und einer gemütlichen Sitzecke mit TV, zwei Schlafzimmer zur Hofseite mit Boxspringbetten und Zugang zur Terrasse, ein traumhaftes Badezimmer mit Fenster (begehbare Dusche, Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper) und eine separate Toilette mit Handwaschbecken. Bei der Einrichtung wurde höchster Wert auf Qualität und außergewöhnliches Design gelegt. Die Wohnung ist zum Innenhof und zur Werdertorgasse ausgerichtet.

- Concierge-Service (Montag bis Samstag von 7:00 bis 13:00 Uhr)
- Elektronisches Bussystem
- Exquisites Interieur-Design
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Edle Natursteinböden in den Badezimmern
- Deckenkühlung
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Fenster mit Aluminiumprofilen und Dreifachisolierverglasung
- Moderne, hochwertige Küche in Tischlerqualität
- Digitale Video-Gegensprechanlage
- "PUCK"-System
- Sicherheits-Wohnungstüre
- Sonnen- und Sichtschutz mit elektrisch betriebenen, raumhohen Metallschiebeelementen
- Barrierefrei zugänglicher Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Einlagerungsraum im Erdgeschoss

## INFRASTRUKTUR

Umgeben von historischen Gebäuden in unmittelbarer Nähe zum Wasser, bietet die Lage alle Vorzüge des 1. Bezirks: vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites kulturelles Angebot mit den berühmtesten Museen, Konzerthäusern und Galerien. Ebenso sind herrliche Parks, die besten Restaurants der Stadt und viele traditionsreiche Kaffeehäuser und Bars bequem zu

Fuß erreichbar. Die bekanntesten Einkaufsstraßen wie die Kärntner Straße, der Graben, die Tuchlauben und der Kohlmarkt mit ihren Sehenswürdigkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Der Donaukanal als Event-Hotspot ist gleich um die Ecke.

Dank der nahe gelegenen U-Bahn-Station "Schottenring" (U2/U4) sowie den Straßenbahnhaltestellen 1, 2 und 31 ist die Infrastruktur ausgezeichnet.

## **INFORMATION**

**Diese Wohnung ist bis Ende 2028 befristet vermietet!**

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <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