

## **Schnittpunkt von Wohnqualität, Mobilität und auch sonstiger perfekter Infrastruktur: Skytower**



IMMOBILIEN HUBNER

Küchenansicht

**Objektnummer: 3610\_7643**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 16,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

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

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





## Objektbeschreibung

Das pulsierende Wohnviertel!

Der moderne SKYTOWER liegt mit einer perfekten Infrastruktur an der Grenze zum 3. und 4. Bezirk am Hauptbahnhof und zugleich in Belvedere -und Zentrumsnähe in einem urbanen Wohnviertel.

Wohnfläche ca. 75m<sup>2</sup>

Loggia ca. 7,68m<sup>2</sup>

Wohnqualität: Modernes Wohnen in flexibel nutzbaren Räumlichkeiten mit Fußboden Heiz- und Kühlsystem.

Modernste Infrastruktur, innerhalb und außerhalb des Towers.

Mobilität: Unübertroffen!

Ob man per Zug anreist, oder den PKW in die dazu gehörige Parkgarage stellt, man ist immer schnell in der Stadt und schnell im Grünen!

### BESONDERES

- Das die Verkehrsanbindung an einem derartigen Knotenpunkt exzellent ist, versteht sich von selbst.
- hinterlüftete Fassadenverkleidung in weißer Grundfarbe mit akzentuierten, versetzten Fensterbändern in Dunkelgrau
- einladende Eingangslobby
- Zugang zu einem großzügigen grünen Innenhof
- Paketserviceraum
- Gemeinschaftsraum mit großer Küche und Zugang in den Park sowie Kinderspiel und Jugendplatz
- Waschküche
- Viele Fahrradabstellmöglichkeiten innen wie außen
- Rauchmelder
- Kellerabteil
- 2 Stellplätze in der hauseigenen Garage stehen zur Verfügung:

Kostenpunkt Kauf: € 28.000,- , oder

Miete: € 120,-inkl. BK und MwSt. pro Platz

Alles eingefasst ein grünes Areal

## RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock, 74,76 qm, Loggia 7,68 qm

- zentral begehbare Räumlichkeiten
- geräumiger Vorraum
- großzügige und moderne Einbauküche mit allen Geräten sowie Ausgang auf die Loggia inklusive
- 2 große Schlafzimmer
- großer Abstellraum
- WC extra
- modernes Bad mit Badewanne
- Parkettböden
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung über die Fernwärme

## NEBENKOSTEN

Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere:

- aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis
- Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1%
- Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens
- Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung

Aufstellung der Nebenkosten

- Rücklagen € 78,29
  - Betriebskostenkonto netto € 162,70
- Summe gesamt monatlich € € 257,26

## GRÄTZI UND UMGEBUNG

Die Infrastruktur ist durch den neuen Wiener Hauptbahnhof geprägt, der eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Teile Wiens (S-Bahnnetz, U1, Bus- und Straßenbahnlinien) bietet und auch wichtigster Verkehrsknotenpunkt für alle Zugfernverbindungen ist. Gleichzeitig ist das Areal rund um den neuen Hauptbahnhof mit seinem Shoppingzentrum Bahnhofcity, den neuen Büros, Hotels, Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, einem Schulcampus mit Kindergarten belebt, oder mit dem rund sieben Hektar großen Helmut-Zilk-Park, zu einem komplett neuen Stadtteil Wiens herangereift. Leben pur und trotzdem eine ruhige Wohnung. Neues Wohnquartier, viele neue Arbeitsplätze und kreative Freiräume wurden durch den Bahnhofsneubau ermöglicht. Der spannende Stadtteil interagiert perfekt mit dem bereits bestehenden Freizeit- und Naturangebot, etwa dem nahen Schloss Belvedere, oder dem Arsenal sowie den 10 Auto-Minuten Entfernung vom Riesenrad, ...

Angaben  
gemäß  
gesetz  
lichem  
Erford  
ernis:  
H1  
ei6  
z .  
w4  
ä k  
r

KA  
la  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
ä  
r

F 0

a.  
kt7  
o1  
r  
G  
e  
s  
a