

## **DC LIVING - PREMIUM Traumwohnung in 14. Etage mit 4 Zimmer!**



**Objektnummer: 7512/170**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

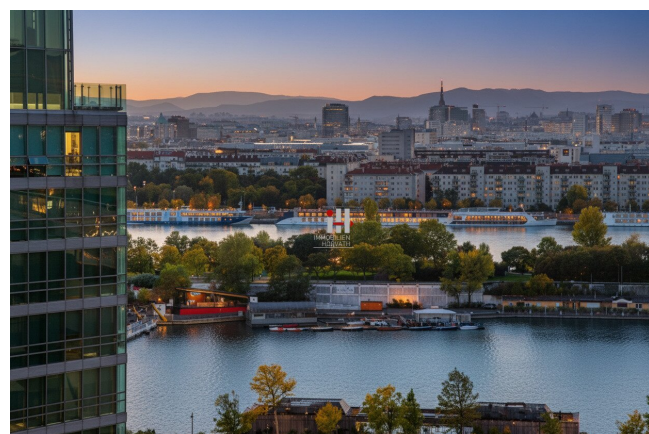
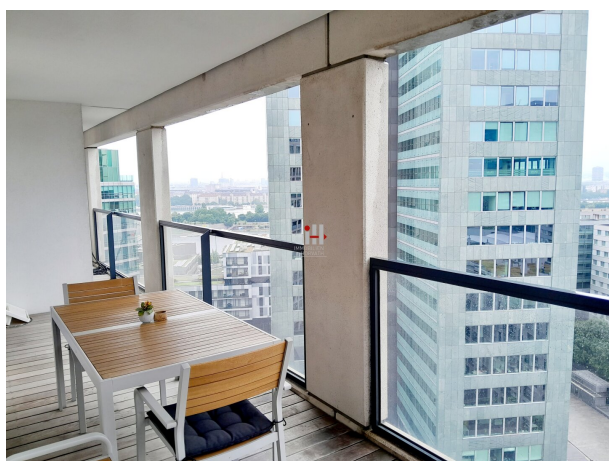
## Ihr Ansprechpartner

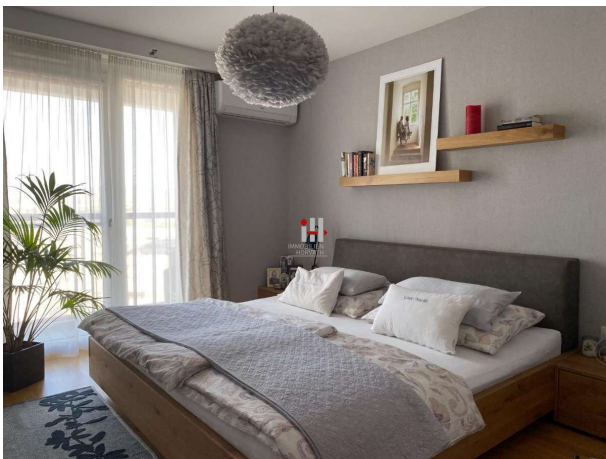


**Ildiko E Horvath BA**

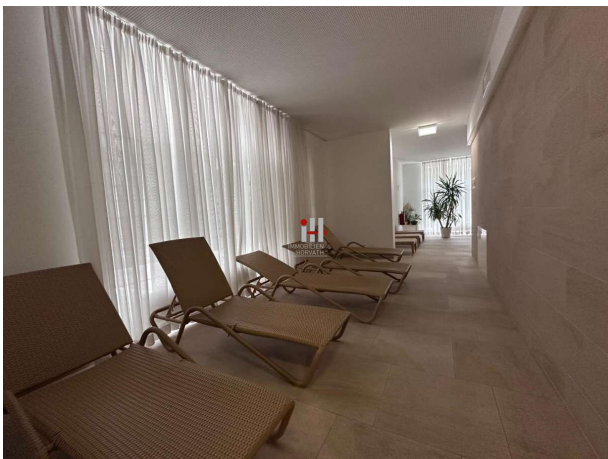
Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

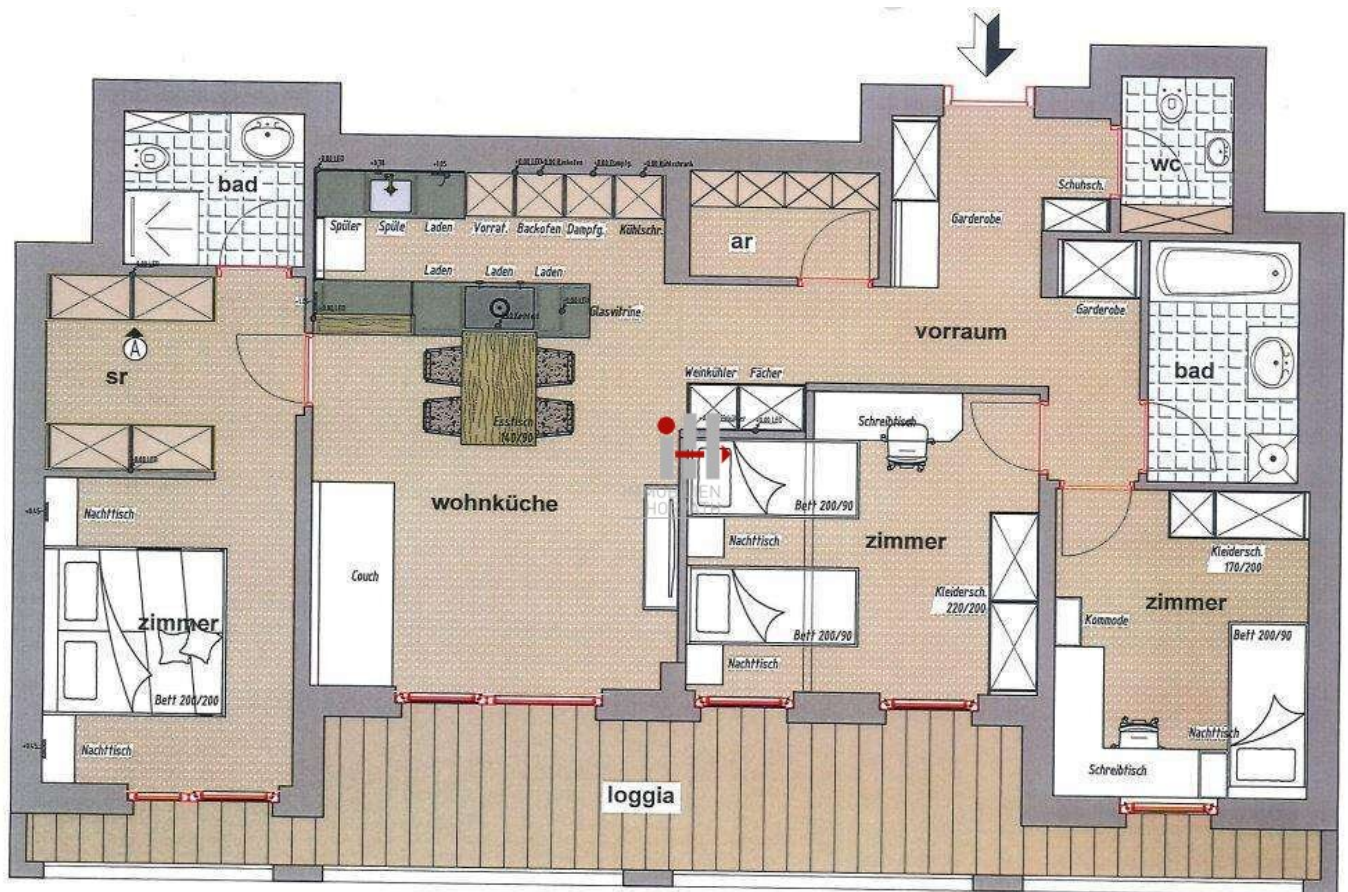
H +43 676 7740865











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einem Ort, der nicht nur durch seine erstklassige Lage besticht, sondern auch durch modernen Komfort und stilvolles Wohnen.**

Diese neuwertige Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 105 m<sup>2</sup> bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem urbanen Lebensraum wünschen.

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern, die sich ideal für Familien oder Paare eignen, erleben Sie hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität und Ästhetik. Genießen Sie den Ausblick auf die pulsierende Stadt und die beeindruckende Fernsicht von Ihrer eigenen Loggia aus, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter elegante Fliesen, stilvolles Parkett und robuster Steinboden, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Die Fußbodenheizung und Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Kochabende mit Freunden oder der Familie. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und wird zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Mit insgesamt zwei Bädern und zwei WCs bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Privatsphäre und Komfort – ideal für eine Familie oder für Gäste. Insgesamt 6 Personenaufzüge im Haus sorgen für einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohneinheit.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Ob Sie die U-Bahn, den Bus oder den Bahnhof nutzen möchten – hier sind Sie bestens angebunden. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen. Dies macht die Lage nicht nur für Familien, sondern auch für Berufstätige und Senioren besonders attraktiv.

Zögern Sie nicht länger und investieren Sie in Ihre Zukunft. Diese exquisite Wohnung in Wien bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Lebensgefühl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Ihr Traum vom urbanen Wohnen wird hier Wirklichkeit!

### HIGHLIGHTS:

- Netto Kaufpreis als Investment **EUR 875.000.- zzgl. 20% MwSt. Brutto EUR 1.050.000.-**

- **Endkunden Preis EUR 949.000.- im Kaufpreis inbegriffen sind**  
**die** Hochwertige Einrichtungen wie Einbauküche, Designermöbel vom Tischler Bad/ WC und Vorzimmer, Begehrter Garderobe, usw.
- SIEMENS Geräte inkl. Getränkekühlschrank
- Alarmanlage
- Wellnessbereich, Sauna, Ruhebereich
- Fernwärme, Kühlung, 3 Fach Alufenster
- die Immobilie ist derzeit gut vermietet
- Marktwertberechnung ist vorhanden
- Rendite Berechnung je nach KP und NMM ca. zw. 3,7% bis 4,2%

Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen unsere GF Frau Horvath BA telefonisch unter 0676-7740865 zur Verfügung.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap