ANLEGERWOHNUNG | BEFRISTET VERMIETET BIS 31.08.2028 | 2-Zimmer Terrassenwohnung mit Garagenstellplatz, Badesteg, Fitness- und Wellnessbereich, Concierge

Terasse

Objektnummer: 2628

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	171,50 €
USt.:	17,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

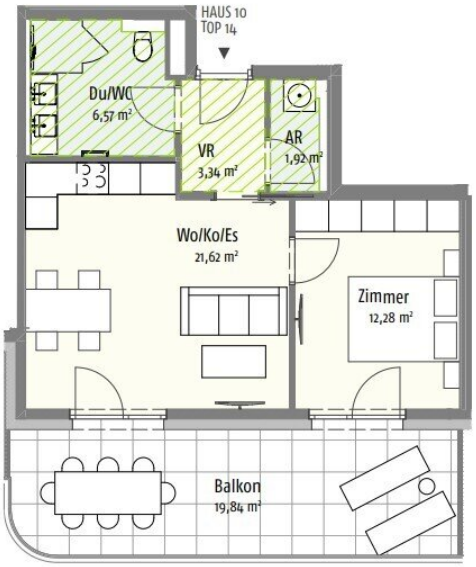
Alexander Hamersky

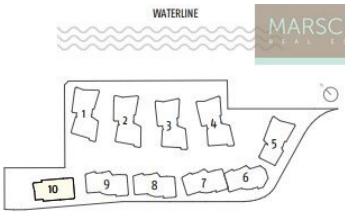
Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4

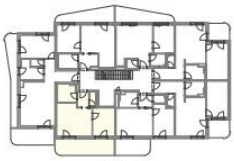
MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL
REAL ESTATE







ÜBERSICHT

FASSADENANSICHT

MARSCHALL
REAL ESTATE
HAUS 1
HAUS 2
HAUS 3
HAUS 4
HAUS 5
HAUS 6
HAUS 7
HAUS 8
HAUS 9
HAUS 10
Fitness
Street Workout
Sauna

Objektbeschreibung

LAGE

Dieses stylische Apartment befindet sich im 2. Obergeschoß eines gerade fertiggestellten Neubaus am Kuchelauer Hafen direkt bei der Donau.

AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Das helle Apartment besteht aus einem Vorzimmer, einem Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC, einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einem Wohnzimmer mit offener Küche sowie einem Schlafzimmer. Vom Wohnzimmer und dem Schlafzimmer gelangt man direkt auf die südwestlich ausgerichtete ca. 20m² große Terrasse.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung (Luft- Wärmepumpe) sowie einer Deckenkühlung ausgestattet.

Das Haus bietet einzigartige Annehmlichkeiten und Services, wie einen hauseigenen Fitnessraum mit Topgeräten, einen Yoga-Raum, einen Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie eine geräumige Lounge mit großem Garten.

Ein weiteres Highlight ist der direkte Wasserzugang mit eigenem Badesteg. Ob Sport, Baden, Wellness oder einfach relaxen - alles können Sie inhouse ohne zusätzliche Gebühren erleben.

Ein Concierge mit umfangreichen Serviceleistungen steht gegen Gebühr ebenfalls zur Verfügung.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 35.000.- plus 20% Ust. erworben werden (derzeit monatlich BK € 30,- + 20 % Ust + € 0,50 Rep.Rück.)

INFRASTRUKTUR

Diese schöne Wohnhausanlage bietet eine hervorragende Lebensqualität mit hohem Freizeitwert und liegt direkt am Wasser in begehrter Lage des 19. Bezirks. Die Donau Auen, das Naherholungsgebiet Wienerwald und die idyllische Stadt Klosterneuburg sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Linie 400 VOR) befinden sich im Nahbereich.
Die Wiener Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Die Wohnung ist derzeit bis Ende August 2028 um eine monatliche Nettomiete von € 700,-- +

BK + UST befristet vermietet. Dies ergibt eine jährliche Rendite von ca. 2,4%

Der angegebene Kaufpreis ist netto zuzüglich 20% USt.

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

Provision: 3% + 20% USt.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap