

**Leben über den Wolken: hochgelegene
Eigentumswohnungen mit Panoramablick - Direktvorteil**



**WOHNBONUS
GRUNDERWERB-
STEUER! ***



Objektnummer: 63662

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblerhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	A 15,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	416.000,00 €
Provisionsangabe:	

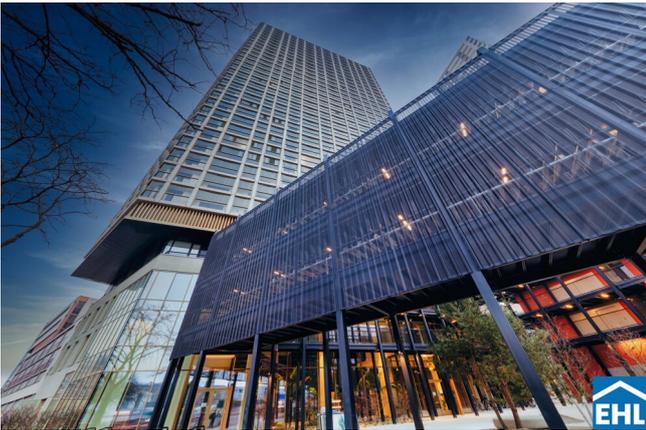
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien





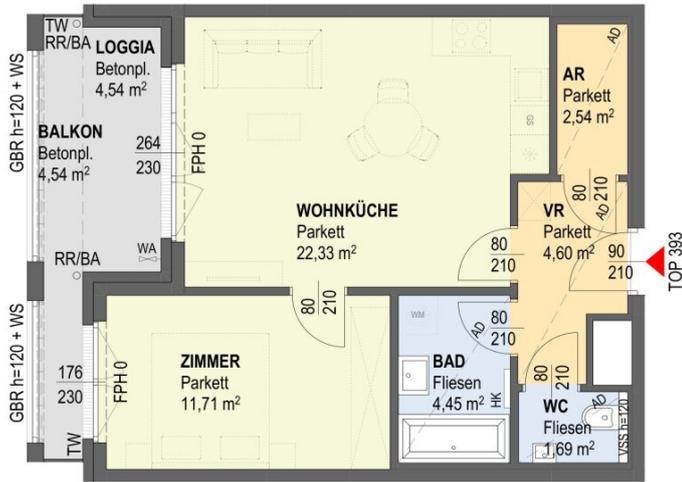




32.OG	TOP 393
Wohnfläche	47,32 m ²
Loggia	4,54 m ²
Wohnnutzfläche	51,96 m ²
Balkon	4,54 m ²
Eintagerungsraum	3,20 m ²
Raumhöhe ca.	2,70m
Raumhöhe AD ca.	2,34m

PLANNOIE
Änderungen an der gezeigten Wohnhausaufgabe bzw. Wohnbereich sollen dem Käufer zumutbar, besonders weit wie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und auf die Fläche, Länge, Form und Flächenverhältnisse nicht einwirkend sein. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischer, rechtlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Gründe ergeben.
Alle Maße sind in Zentimeter.
Türen und Durchgänge, Fenstertüren und architektonischen Höhenangaben beziehen sich auf die Fläche, Länge, Form und Flächenverhältnisse und zulässig. Dieser Plan ist nicht als verbindlich zu betrachten.
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Käufer sind auf gezeigte Bau- und Ausstattungen.

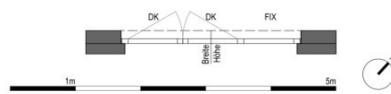
Datum: 28.09.2020



Legende Architektur

AD	Abgehängte Decke	GS	Geschirrspüler
AR	Abstellraum	HK	Sprossenheizkörper
ASG	Absatzsicherung Glas	RR	Regenrohr
BA	Bodenablauf	TW	Trennwand
DK	Drehkippflügel	VR	Vorraum
D	Diethölge	VSS	Vorstütztafel
FBH	Fußbodenheizung	WA	Wasserauslass Freibereich
FIX	Fixverglasung	WM	Waschmaschine
FL	Frischluftschichtelement	WS	Windschutzverglasung
FPH	Fertigpaneelhöhe	----	Wandbefestigung im Bad (Höhe lt. Bau- u. Ausstattungsbeschr.)
GBR	Glasbrüstung		

Fenster- / Öffnungsarten (symbolisch)



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen im "Helio Tower"!

Hier erwartet Sie ein exklusives Wohnkonzept inmitten des aufstrebenden Stadtteils in Wien. Die Wohnanlage bietet eine Vielzahl von Eigentumswohnungen mit 1-4 Zimmern auf den Etagen 17 bis 33, während die unteren 16 Etagen als Mietwohnungen gestaltet sind.

Insgesamt umfasst das Gebäude 228 hochwertige Eigentumswohnungen, die Ihnen ein komfortables und stilvolles Zuhause bieten.

Der "Helio Tower" besticht durch seine moderne Architektur, die hochwertige Ausstattung und die zahlreichen Annehmlichkeiten, die ein komfortables und entspanntes Wohnen ermöglichen. Hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause in Wien. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und den erstklassigen Eigentumswohnungen im "Helio Tower". Genießen Sie den Luxus, in einer modernen und gut durchdachten Wohnanlage zu leben, die Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bietet. Sichern Sie sich noch heute Ihre Traumwohnung im "Helio Tower" und erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau!

Das Projekt:

- 228 Wohneinheiten
- 33 – 110 m² Wohnfläche
- 1 – 4 Zimmer
- 83 Garagenstellplätze mit E-Ladestation Möglichkeit
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Kinderspielplatz & Kindergarten
- Gemeinschaftsgärten
- Energieausweis gültig bis 06.10.2032:
 - HWB: 15,61 kWh/m²a; Klasse A
 - fGEE: 0,65; Klasse A+

Ausstattung, die Sie begeistern wird!

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche wie eine Loggia oder einen Balkon, auf denen Sie die frische Luft und den Blick über die Stadt genießen können. Die bodentiefen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumhöhe beträgt großzügige 2,7 Meter und im 33. Stockwerk sogar 2,75 Meter, was Ihnen ein luftiges Wohngefühl vermittelt.

Für Ihren Komfort und Ihr Wohlbefinden sind die Wohnungen mit modernster Technik

ausgestattet. Eine Fußbodenheizung und Fußbodenstützkühlung sorgen das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt, und auf dem Dach befinden sich Kompressionskältemaschinen mit Rückkühlern, die für eine effiziente Kühlung sorgen. Zusätzlich gibt es in jeder Wohnung ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten.

Die Ausstattung:

- Weitzer Parkettboden Eiche
- Großformatige Fliesen in den Nassräumen
- Marken Sanitärausstattung
- Alu- und Holzfenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Smart Home & Gegensprechanlage

Leben Sie im Helio-Style!

Neben den erstklassigen Wohnungen bietet der "Helio Tower" eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen. Für Familien mit Kindern gibt es einen Kinderspielraum sowie Spiel- und Bewegungsflächen im Freien, wo die Kleinen sich austoben können. Ein Gemeinschaftsgarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Des Weiteren gibt es eine Waschküche, Fahrradstellplätze im Freien sowie mehrere Fahrradräume.

In der hauseigenen Tiefgarage finden sich 83 Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Für die jüngsten Bewohner steht ein Kindergarten direkt in der Wohnanlage zur Verfügung, der eine bequeme Betreuungsmöglichkeit bietet. Zusätzlich finden Sie im Erdgeschoss Geschäftslokale sowie ein Restaurant, das den Bewohnern kulinarische Genüsse direkt vor der Haustür bietet.

Die Lage und Infrastruktur:

Die Döblerhofstraße 10 in 1030 Wien bietet nicht nur luxuriöses Wohnen im Helio Tower, sondern auch eine optimale Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehr! Von Supermärkten, Restaurants und Bars über Ärzte und Apotheken bis hin zu Einkaufszentren und Baumärkten finden Sie alles in der direkten Nachbarschaft!

Der Gasometer und die Arena befinden sich ebenfalls in Gehdistanz und bieten somit die ideale Kulisse für einzigartige Erlebnisse und Konzertabende!

Alle Naturliebhaber und Seelenbaumler lassen sich vom Prater, der Nähe zum Donaukanal

sowie den vielen Grünflächen und der direkten Radroute begeistern.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie: 72A, 80A, N75, N71

Straßenbahn: 71

U-Bahn: U3 Station Gasometer

Holen Sie sich direkt einen ersten Eindruck mit einem Virtuellen Rundgang der Top 387: <https://viewer.viacano.com/v/helio/387> und der 4040:

<https://immosearch.viewin360.co/share/collection/7JI9q?logo=bWVkaWEvMzc2ODU2LzY0OGItOTY4ZC01N2YwLWYxMjUuanBn&card=1&info=1&fs=1&vr=1&thumbs=1&inst=de>

Bereits fertiggestellt!

Provisionsfrei für den Käufer!

Aktion "Grunderwerbsteuer geschenkt"

** 1. ?????Aktion gültig für Eigentumswohnungen der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen Tochtergesellschaft. Aktion ebenso gültig für KFZ-Stellplätze des Neubauprojektes SCHÖNECK 13 sowie für Lager der Projekte KENNEDY GARDEN, DECK ZEHN, SCHÖNECK 13 und Helio Tower.*

2. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen Tochtergesellschaft von 01.03.2024 bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch die jeweilige BUWOG-Verkäufergesellschaft.

3. Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Grunderwerbsteuer durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 3,5 % des (Brutto-)Kaufpreises für die Wohnung, Lager und/oder Stellplätze (jedoch jeweils ohne Sonderwunschkosten), jedoch bis zum maximalen Betrag von EUR 25.000 pro Käufer:in bzw. Eigentümerpartnerschaft. Die aufgrund des Erwerbs anfallende Grunderwerbssteuer ist daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen, ebenso die Grundbuchseintragungsgebühren und Grundbuchseingabengebühren. Bei Erwerb mehrerer Objekte durch denselben/dieselben Käufer:innen bzw. Eigentümerpartnerschaft werden insgesamt maximal EUR 25.000 übernommen.

4. Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Ausgenommen sind daher insbesondere Käufer:innen, welchen aufgrund der Tatsache, dass diese bisher Mieter:innen des Kaufgegenstandes waren, aus diesem Grund bereits ein Rabatt oder eine sonstige Vergünstigung im Rahmen des Kaufs des Mietobjekts gewährt wird oder ein Anspruch darauf besteht; ebenso ausgenommen sind deren nahe Angehörige, sofern diese einen solchen Rabatt oder eine solche sonstige Vergünstigung erhalten oder Anspruch darauf haben. Stand: 01.03.2024

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <1.000m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap