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

Wohnraum

Objektnummer: 2697

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Nutzfläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	243,75 €
USt.:	24,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

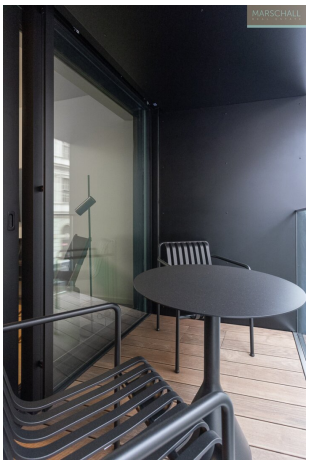
Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL
REAL ESTATE



07
02
03
04
08
01
05
09
06
TOP 02
61,6 m²

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 (begehbarer 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