

**ANLEGERWOHNUNG | BEFRISTET VERMIETET BIS
31.05.2029 | Voll möblierte Neubauwohnung mit Loggia
und Concierge!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 2698

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Nutzfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	825.000,00 €
Betriebskosten:	197,32 €
Heizkosten:	34,20 €
USt.:	19,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

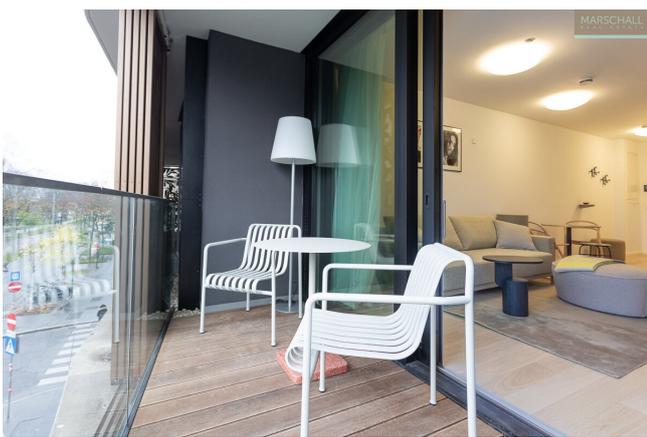
Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

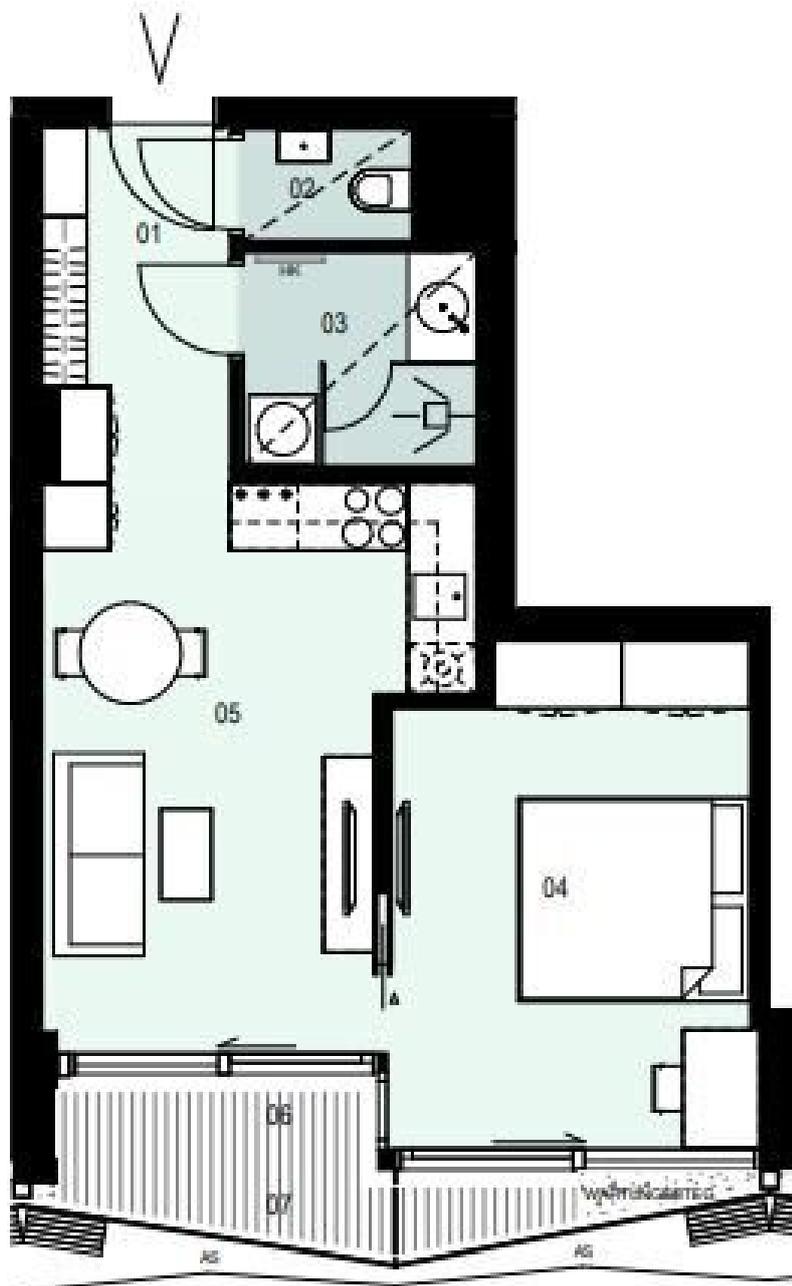
Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4







TOP 16
40,9 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 aufwendig gestaltete Einheit im zweiten Stock mit Aufzug bietet eine Wohnfläche von ca. 41 Quadratmetern und umfasst eine Wohnküche mit einer vollständig ausgestatteten Designerküche, ein Schlafzimmer mit Boxspringbett, ein luxuriöses Badezimmer (geräumige Regendusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Waschmaschine), eine separate Toilette mit Handwaschbecken sowie einen zentralen Vorraum. Ein zusätzliches Highlight ist die wundervolle Außenfläche (Loggia/Balkon) mit Blick auf den Donaukanal, die etwa 4 Quadratmeter groß ist. Bei der Auswahl der Möbel wurde besonderer Wert auf höchste Qualität und ein außergewöhnliches Interieur-Design gelegt. Die Ausrichtung des Apartments ist straßenseitig nach Nordosten.

- 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 befristet vermietet bis Ende 2028!

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