ANLEGERWOHNUNG 3,36% Rendite - Atemberaubender Blick aus dem 26. Stock des Helio Towers

Empfang / Lobby

Objektnummer: 10418

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblerhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,99 m²
Nutzfläche:	53,76 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,13 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	205,20 €
USt.:	20,52 €
Provisionsangabe:	

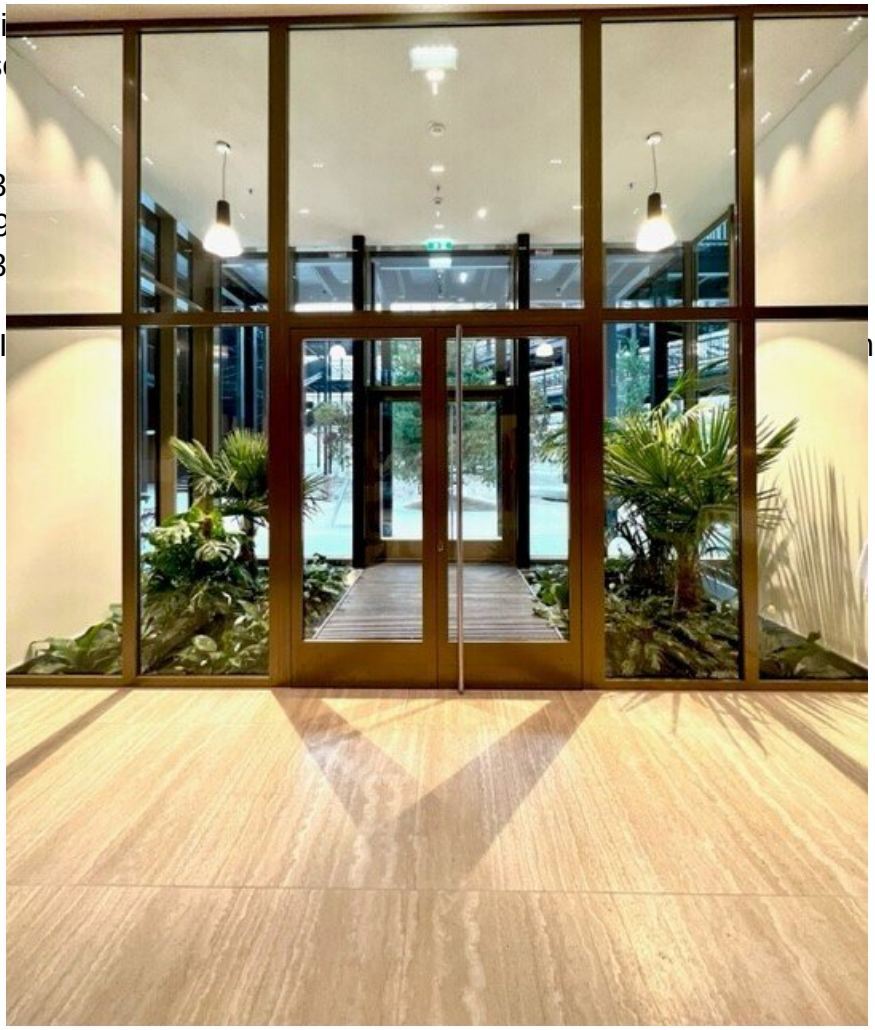
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

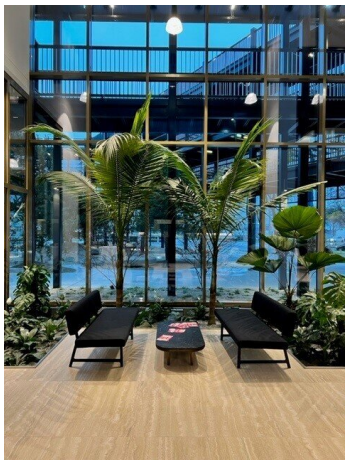
Martina Schütz

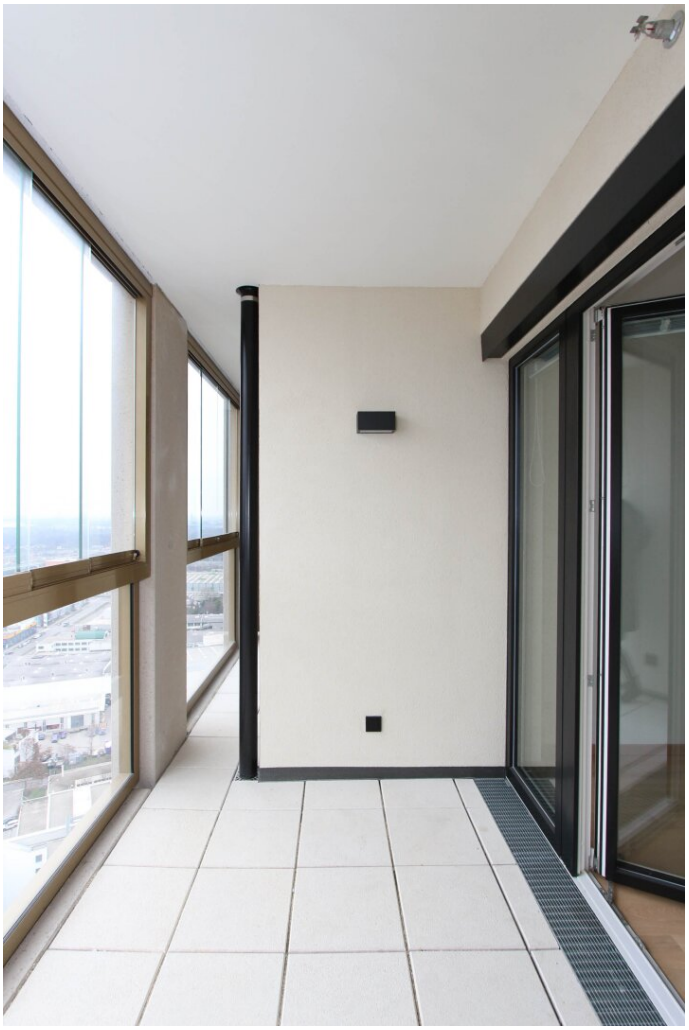
Accenta Immobili
Georg-Sigl-Gass
1090 Wien

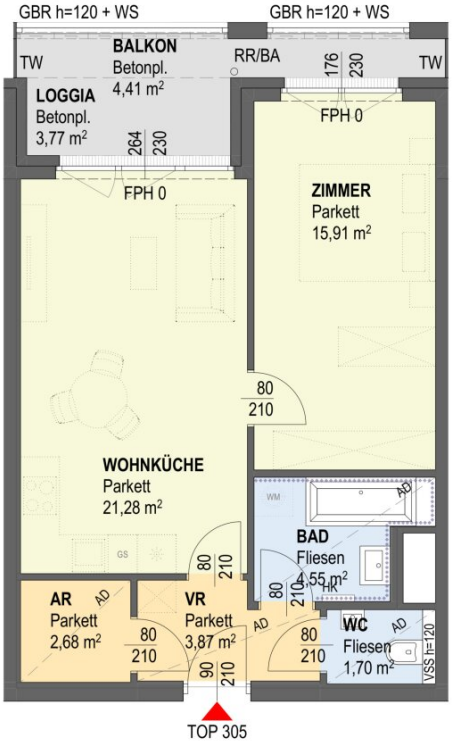
T +43 1 9971293
H +43 699 17089
F +43 1 9971293



Gerne stehe ich I hin zur Verfügung.





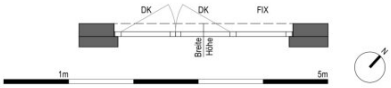


Wohnfläche	49,99 m²
Loggia	3,77 m²
Wohnnutzfläche	53,76 m²
Balkon	4,41 m²
Einlagerungsraum	3,13 m²
Raumhöhe ca.	2,70m
Raumhöhe AD ca.	2,34m

Legende Architektur

AD	Abgehängte Decke	GS	Geschirrspüler
AR	Abstellraum	HK	Sprossenheizkörper
ASG	Absturzsicherung Glas	RR	Regenrohr
BA	Bodenablauf	TW	Trennwand
DK	Drehkippflügel	VR	Vorraum
D	Drehflügel	VSS	Vorsatzschale
FBH	Fußbodenheizung	WA	Wasserauslass Freibereich
FIX	Fixverglasung	WM	Waschmaschine
FL	Frischluftnachströmelement	WS	Windschutzverglasung
FPH	Fertigparapethöhe	****	Wandverfliesung im Bad
GBR	Glasbrüstung		(Höhe lt. Bau- u. Ausstattungsbeschr.)

Fenstertür - Öffnungsarten (symbolisch)



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese top moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon im 26. Stockwerk des neuen Helio Towers, eines von drei Hochhäusern, welche an der Döblerhofstraße 10 entstanden sind.

Die Wohnung ist Nord/westlich ausgerichtet und bietet einen atemberaubenden Blick über Wien.

Große Fensterfronten, eine Raumhöhe von 270 cm und Glasgeländer erweitern den visuellen Horizont und lassen reichlich Licht in die Wohnräume.

Die Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Materialien. Fußbodenheizung und Fußbodenstützkühlung sorgen Sommer wie Winter für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnraum.

Die Wohnung eignet sich optimal als Anlage zur Vermietung.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Loggia/Balkon

Die Wohnungen im Tower verfügen zudem über ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, die unauffällig in der Decke des Vorraums, Bads oder WCs eingelassen ist und insgesamt für ein behagliches Raumklima sorgt. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme durch WIEN ENERGIE als Lieferanten.

Im Haus werden zur Verfügung stehen:

- Hausgemeinschaftsraum
- Kinderspielraum
- Waschküche
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderwagenraum
- Fahrradabstellraum
- Fitness (in den Nebentürmen)

Fahrräder können auch in der Fahrradarkade rund um den großen Platz vor dem Gebäude abgestellt werden. Weitere allgemeine Räume und Einlagerungsflächen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern frei zur Verfügung.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf 300.000 Euro netto zzgl. 20% USt.

Die Wohnung ist derzeit mit einer mtl. netto-Miete in der Höhe von € 840,- bis 28.02.2027 befristet vermietet.

Lage und Umgebung:

Nur wenige Meter entfernt befindet sich die U3 Station Gasometer sowie die Busstation

Döblerhofstraße der Linie 72A.

Aufgrund der Nähe zur Anschlussstelle St. Marx und dem Knoten Prater ist man im Nu auf der Autobahn. Nur fünf Stationen sind es bis Wien Mitte, sieben bis zum Stephansplatz und damit mitten ins Zentrum.

Zusätzlich verfügt diese Adresse über eine WienMobil Station "The Marks".

An der WienMobil Station finden Sie Mobilitätsangebote, um jederzeit flexibel und umweltbewusst unterwegs zu sein.

Im neuen Quartier „The Marks" stehen für Sie nachhaltige Angebote bereit, die Ihnen eine nahtlose Anbindung und Mobilität ermöglichen.

Einfach und günstig: Bikesharing WienMobil Rad und E-Carsharing WienMobil Auto.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (BILLA, HOFER, OBI). Durch die Nähe zur Mall im Gasometer ist eine hervorragende Infrastruktur gesichert.

Für Sport, Freizeit und Erholung bietet sich der Prater, der nur einen kleinen Spaziergang entfernt liegt, genauso wie weitere Grünflächen in der Nähe.

Hier entsteht ein neues Grätzl mit idealer Anbindung und Infrastruktur - werden Sie ein Teil davon!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung
www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.250m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap