

## **Luxuriöses Wohnen im Herzen Wiens mit Concierge-Service**



**Objektnummer: 7772/1128**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,72
<b>Kaufpreis:</b>	802.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,40 €
<b>USt.:</b>	19,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im Herzen Wiens, gelegen in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Diese hochwertige Immobilie kombiniert erstklassige Architektur, modernen Wohnkomfort und exklusive Annehmlichkeiten, die das Leben in der Stadt zu einem besonderen Erlebnis machen.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Wohnhaus, das nicht nur durch seine stilvolle Architektur, sondern auch durch seinen Concierge-Service besticht. Die einladende Lobby mit einem angrenzenden Loungebereich heißt Bewohner und Gäste herzlich willkommen. Der Concierge-Service sorgt mit Dienstleistungen wie Paket- und Schlüsselübergabe für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### Highlights der Wohnung:

- **Erstklassige Lage:** Zentral gelegen im Herzen Wiens mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung.
- **Moderne Architektur:** Neuwertiges Wohnhaus mit durchdachtem Design und hochwertiger Ausstattung.
- **Komfort und Service:** Exklusiver Concierge-Service für Paket- und Schlüsselübergabe.
- **Helle Räume:** Großzügiger Wohnraum mit direktem Zugang zur Loggia und zum Balkon.
- **Atemberaubende Ausblicke:** Balkon und Loggia mit Blick auf den Donaukanal und die Stadt.
- **Praktische Details:** Modernes Badezimmer, separate Toilette und Kellerabteil im Kaufpreis inkludiert.

Mit einer Gesamtfläche von **46,7 m<sup>2</sup> (Wohnfläche 43,18m<sup>2</sup> Loggia: 3,52m<sup>2</sup> zzgl. 1,08m<sup>2</sup> Balkon)**, verteilt auf zwei helle Zimmer, bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der großzügige Wohnraum mit Küchennische geht nahtlos in die Loggia und den Balkon über, die Ihnen einen beeindruckenden Blick auf den Donaukanal und die Stadt bieten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das moderne Schlafzimmer verspricht erholsame Nächte, während das stilvoll gestaltete Badezimmer und die separate Toilette die hochwertige Ausstattung der Wohnung unterstreichen. Ein praktisches Kellerabteil ist im Kaufpreis inkludiert und bietet zusätzlichen Stauraum.

## **Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt die Lage der Wohnung durch ihre ausgezeichnete Anbindung: U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt. Für Pendler und Reisende ist die Nähe zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen ein großer Vorteil.

## **Urbanität trifft auf Komfort**

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés entlang des Donaukanals sowie Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung – alles, was das Leben angenehm macht. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Natur, sei es für einen Spaziergang entlang des Donaukanals oder einen Besuch der umliegenden Parks.

## **Ihr Traum vom Wohnen in 1010 Wien**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit, urbanes Leben mit höchstem Komfort zu verbinden. Das Objekt wird als Anlagerwohnung für den Nettokaufpreis zzgl. UST in Höhe von **€ 669.000,-** verkauft.

Zögern Sie nicht länger – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen Wiens! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie präsentieren zu dürfen.

---

Welcome to your new apartment in the heart of Vienna, located in one of the city's most desirable residential areas. This high-quality property combines exceptional architecture, modern living comfort, and exclusive amenities that make city living a truly special experience.

The apartment is situated in a modern residential building that impresses not only with its elegant architecture but also with its concierge service. The inviting lobby, complete with an adjoining lounge area, warmly welcomes residents and guests. The concierge service adds extra convenience to daily life with services such as parcel and key management.

## Apartment Highlights:

- **Prime Location:** Centrally located in the heart of Vienna with excellent infrastructure and transport connections.
- **Modern Architecture:** A newly built residential building with thoughtful design and high-quality finishes.
- **Comfort and Service:** Exclusive concierge service for parcel and key management.
- **Bright Spaces:** A spacious living area with direct access to the loggia and balcony.
- **Breathtaking Views:** Balcony and loggia offering views of the Donaukanal and the city.
- **Practical Features:** Modern bathroom, separate toilet, and a basement storage unit included in the purchase price.

With a total area of **46.7 m<sup>2</sup>**, distributed across two bright rooms, the apartment offers ample space for singles, couples, or small families. The spacious living area with a kitchenette seamlessly flows into the loggia and balcony, providing stunning views of the Donaukanal and the city – perfect for relaxing moments outdoors.

The modern bedroom promises restful nights, while the stylishly designed bathroom and separate toilet underline the apartment's high-quality features. A practical basement storage unit is included in the purchase price, offering additional space.

## Excellent Infrastructure and Transport Connections

In addition to its high-quality features, the apartment's location is distinguished by its outstanding connectivity: subway, tram, and bus lines are within walking distance, ensuring quick and convenient access to all parts of the city. For commuters and travelers, proximity to the main train station and the airport is a major advantage.

## Urban Living Meets Comfort

In the surrounding area, you'll find numerous shopping opportunities, restaurants, and cafes



along the Donaukanal, as well as educational institutions and medical facilities – everything you need for a comfortable lifestyle. At the same time, you can enjoy proximity to nature, whether it's a walk along the Donaukanal or a visit to nearby parks.

## **Your Dream of Living in 1010 Vienna**

See for yourself this unique opportunity to combine urban living with ultimate comfort. The property is being sold as an investment apartment for a net purchase price plus VAT of €669,000.

Don't wait any longer – schedule a viewing appointment today and discover your new home in one of Vienna's most sought-after locations! We look forward to presenting this extraordinary property to you.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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