

Wohnungspaket in Top-Innenstadtlage! 2 nebeneinander liegende Wohnungen mit 2 Loggien, neuen Fenstern und unverbautem Traumblick!



Objektnummer: 3864

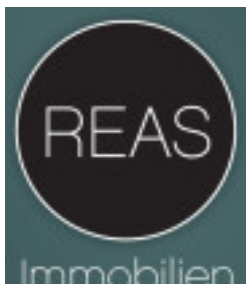
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,00 m²
Nutzfläche:	178,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	1.141.000,00 €
Betriebskosten:	340,66 €
Heizkosten:	165,54 €
USt.:	67,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12



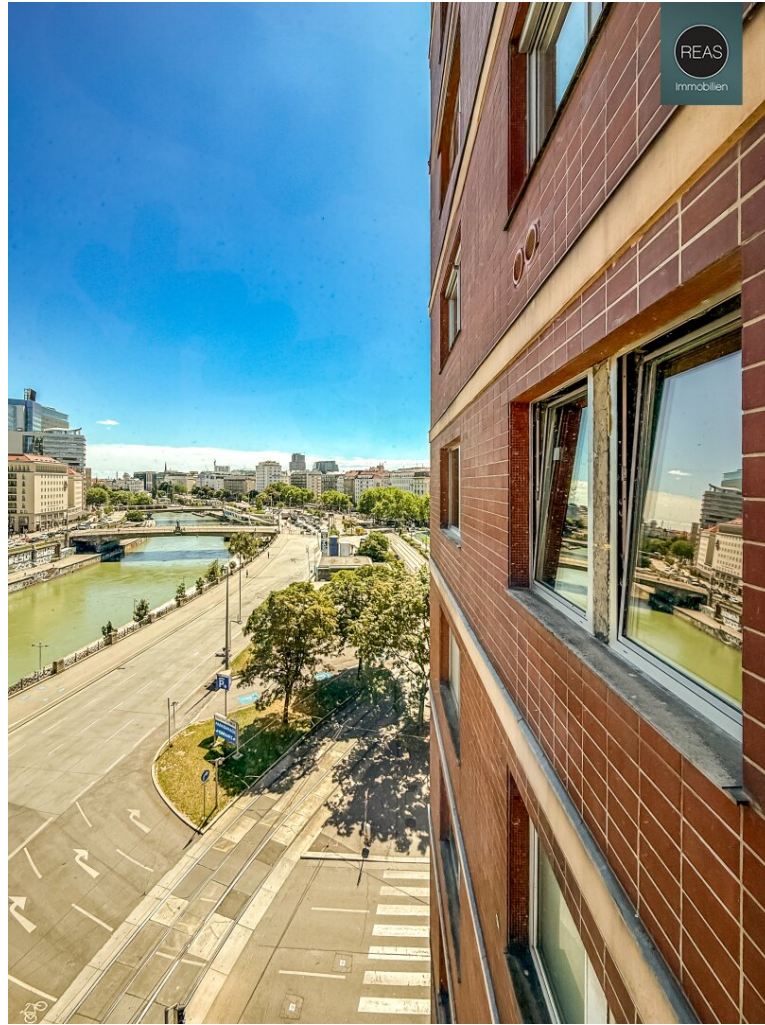


















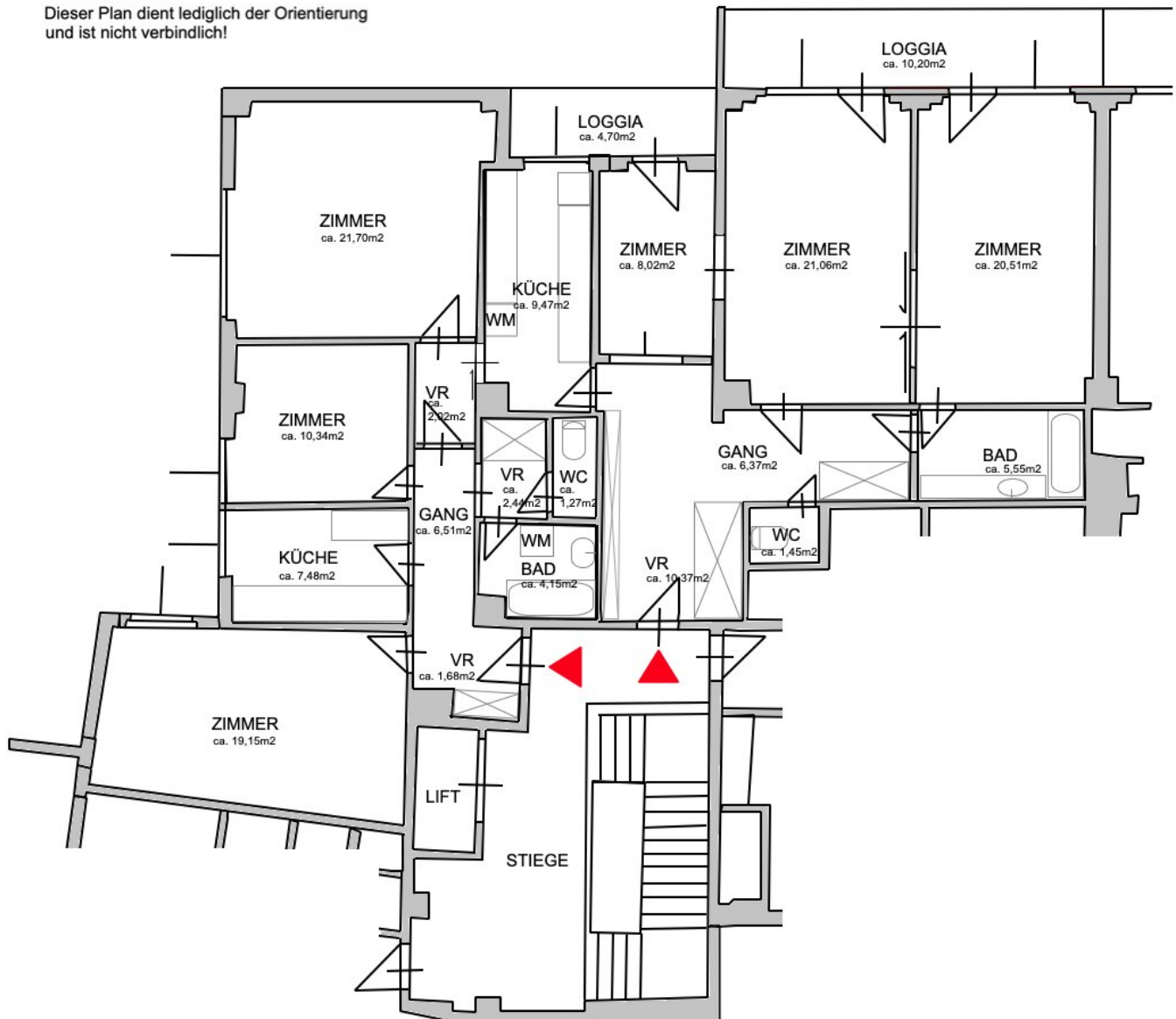




6.OG

Planskizze

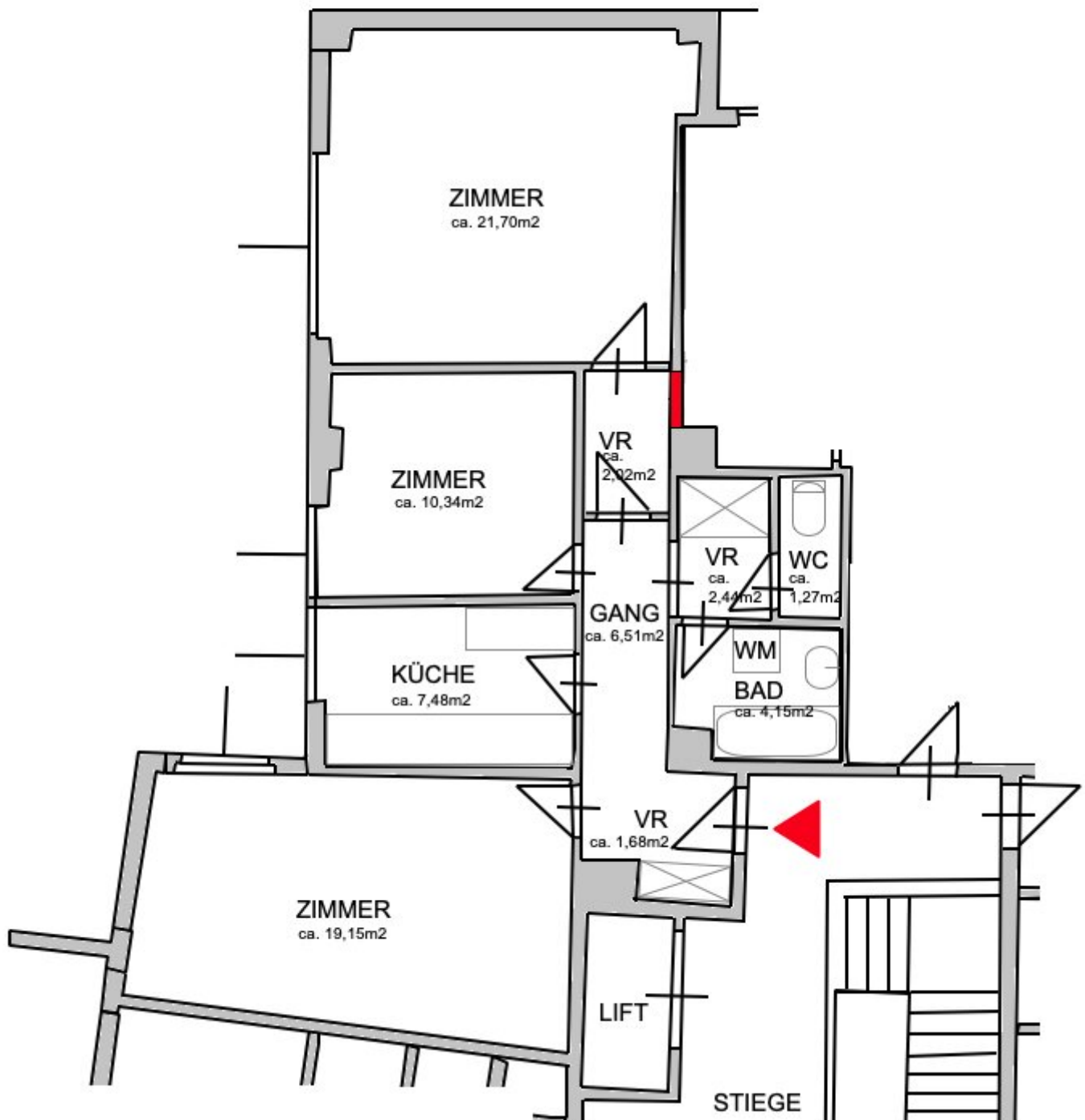
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



6.OG

Planskizze

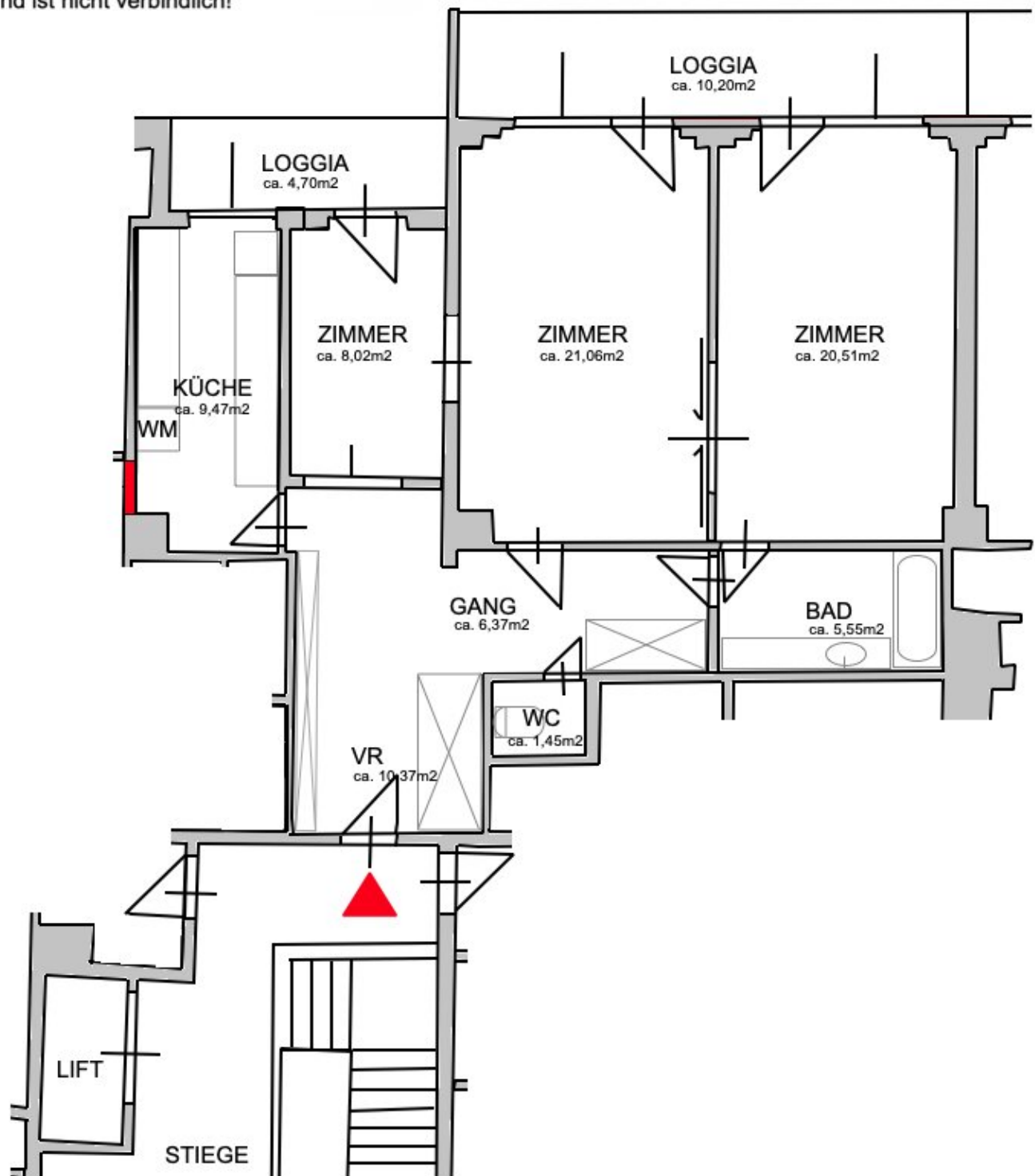
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



6.OG

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



Objektbeschreibung

Bestlage! Zum exklusiven Verkauf gelangen 2 direkt nebeneinander liegende Wohnungen mit 2 Loggien samt unverbautem Traumblick in Top-Innenstadtlage.

Die renovierungsbedürftigen Wohnungen befinden sich im 6. Stock (mit Lift) eines gepflegten Neubaus (aus ca. 1967) und haben die folgende Raumaufteilung:

Wohnung 1 mit ca. 78m² Innenfläche

- 1 Vorraum/Gang mit Platz für eine Garderobe
- 1 Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- 1 Vorraum
- 1 WC
- 1 Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 1 Küche samt Einbauküche und Fenster
- 3 Zimmer (getrennt begehbar)

Wohnung 2 mit ca. 85m² Innenfläche sowie 2 Loggien mit ca. 15m² (in Summe)

- 1 Vorraum/Gang mit Platz für Garderoben
- 1 WC
- 1 Bad mit Badewanne und Waschbecken

- 1 Küche samt Einbauküche und Fenster
- 1 Zimmer/Speisezimmer samt Ausgang zur Loggia 1
- 1 Loggia (1)
- 2 Zimmer 2 Ausgängen zur größeren Loggia 2
- 1 Loggia (2)
- 1 Kellerabteil im hauseigenen Keller (mit Lift erreichbar)

Das Haus verfügt des weiteren über diverse Gemeinschaftsflächen

- Atemberaubende Dachterrasse mit Traumblick zum Donaukanal, Schwedenplatz sowie Stephansdom zur Gemeinschaftsnutzung (direkt über die selbe Stiege und Lift erreichbar!)
- Fahrradraum
- Müllraum
- Waschküche

PKW Stellplätze sind in der unmittelbaren Umgebung in diversen Garagen verfügbar. (Nicht inkludiert)

Ausstattung der Eigentumswohnungen

Die 2 Eigentumswohnungen zeichnen sich nicht nur durch ihre erstklassige Innenstadtlage,

sondern auch durch eine durchachte und äußerst praktische Raumaufteilung aus. In den renovierungsbedürftigen Wohnungen können Käufer ihren Wohntraum wahr werden lassen.

- Komplette neue **Alu/Kunststoff- Fenster** und **Terrassentüren** mit **3-Fach Thermo- und Schallschutz-Verglasung** (Ende Juli 2025 verbaut durch **Manufaktur Matauschek**)
- **Beheizung** mit **Zentralheizung über Fernwärme**
- Getrennt begehbare **Zimmer**
- **Personenlift**
- Großzügige **Vorräume** mit reichlich Platz für Garderoben
- **2 Loggien** mit unverbaubarem Traumblick
- **Gemeinschafts-Dachterrasse** im Haus (selbe Stiege/Lift) mit atemberaubendem Blick über die Innenstadt
- Praktische Einrichtungen im Haus wie eine **Waschküche**, ein **Müllraum** sowie ein **Fahrradraum**. (Alles mit dem Lift erreichbar)
- **Kellerabteil** mit Lift erreichbar
- **Garage** im Haus für **Kurzparker (Dauerplätze nach Verfügbarkeit)**. **Diverse weitere Garagen** in der unmittelbaren Umgebung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage am Franz-Josefs-Kai, direkt am Donaukanal im 1. Wiener Gemeindebezirk. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Gastronomie-, Kultur- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer

Umgebung. Der Donaukanal lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Joggen oder entspanntem Verweilen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die U-Bahn-Station Schwedenplatz (U1, U4) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Zudem stehen in unmittelbarer Nähe mehrere öffentliche Garagen zur Verfügung, die eine komfortable Parkmöglichkeit bieten. Der nahe gelegene Stephansplatz, das historische Stadtzentrum und die Wiener Ringstraße unterstreichen den urbanen Charakter dieser begehrten Lage.

Hinweis: Für die Veräußerung ist grundsätzlich eine Genehmigung des Verlassenschaftsgerichts erforderlich.

Vertragsserrichtung: SCHAFFER STERNAD RECHTSANWÄLTE OG

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.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.

Hinweis: Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet

und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap