

DC LIVING - PREMIUM Traumwohnung in 14. Etage mit 4 Zimmer!



Objektnummer: 7512/170

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

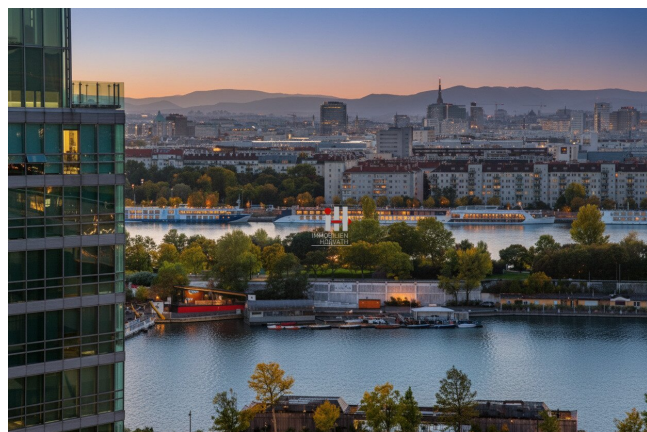
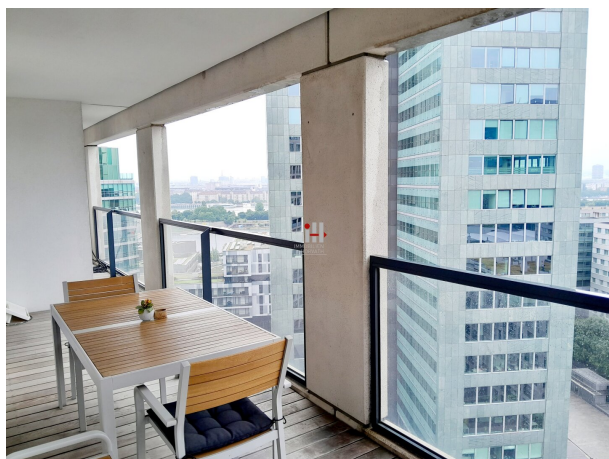
Ihr Ansprechpartner

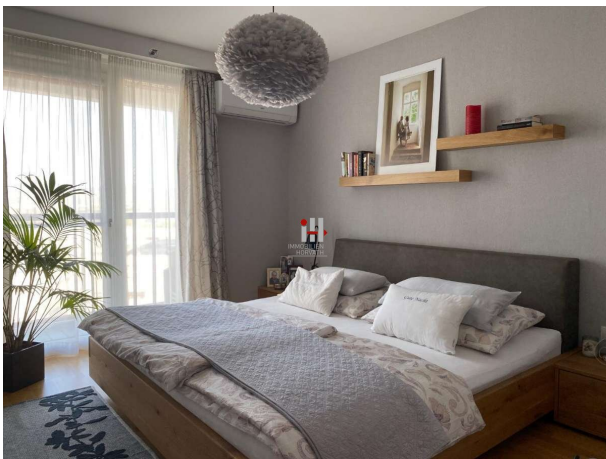


Ildiko E Horvath BA

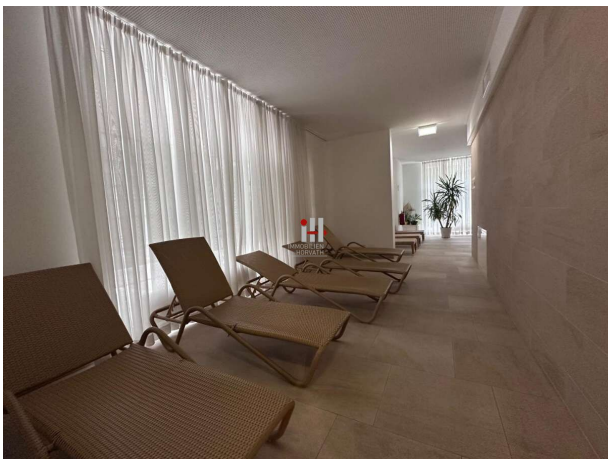
Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development
Keylwerthgasse 15/A/7
1190 Wien

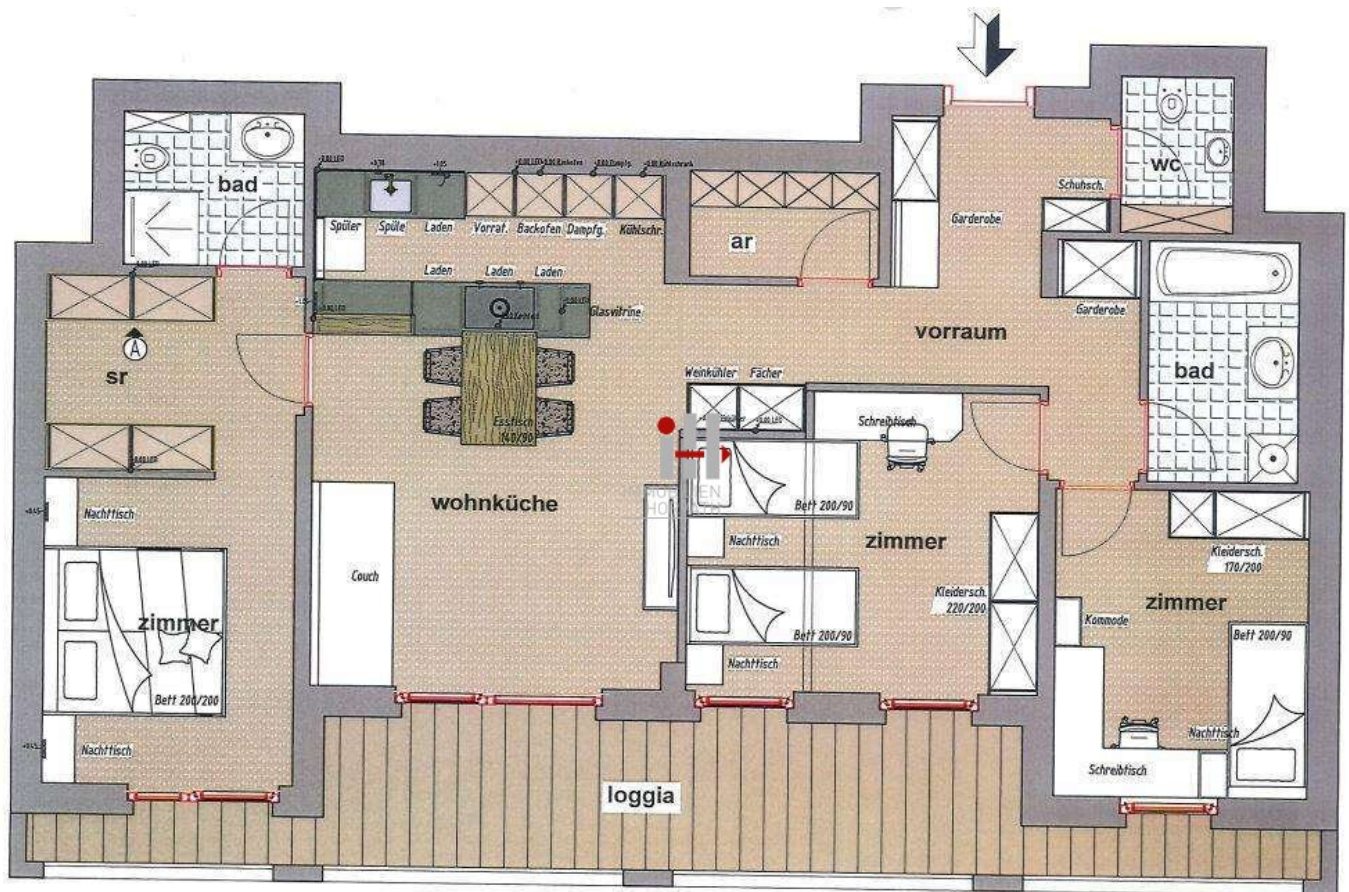
H +43 676 7740865











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einem Ort, der nicht nur durch seine erstklassige Lage besticht, sondern auch durch modernen Komfort und stilvolles Wohnen.

Diese neuwertige Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 105 m² bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem urbanen Lebensraum wünschen.

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern, die sich ideal für Familien oder Paare eignen, erleben Sie hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität und Ästhetik. Genießen Sie den Ausblick auf die pulsierende Stadt und die beeindruckende Fernsicht von Ihrer eigenen Loggia aus, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter elegante Fliesen, stilvolles Parkett und robuster Steinboden, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und langlebig. Die Fußbodenheizung und Zentralheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Kochabende mit Freunden oder der Familie. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und wird zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Mit insgesamt zwei Bädern und zwei WCs bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Privatsphäre und Komfort – ideal für eine Familie oder für Gäste. Insgesamt 6 Personenaufzüge im Haus sorgen für einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohneinheit.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Ob Sie die U-Bahn, den Bus oder den Bahnhof nutzen möchten – hier sind Sie bestens angebunden. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was Pendlern und Reisenden zugutekommt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen. Dies macht die Lage nicht nur für Familien, sondern auch für Berufstätige und Senioren besonders attraktiv.

Zögern Sie nicht länger und investieren Sie in Ihre Zukunft. Diese exquisite Wohnung in Wien bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Lebensgefühl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Ihr Traum vom urbanen Wohnen wird hier Wirklichkeit!

HIGHLIGHTS:

- Netto Kaufpreis als Investment **EUR 875.000.- zzgl. 20% MwSt. Brutto EUR 1.050.000.-**

- **Endkunden Preis EUR 949.000.- im Kaufpreis inbegriffen sind**
die Hochwertige Einrichtungen wie Einbauküche, Designermöbel vom Tischler Bad/
WC und Vorzimmer, Begehbarer Garderobe, usw.
- SIEMENS Geräte inkl. Getränkekühlschrank
- Alarmanlage
- Wellnessbereich, Sauna, Ruhebereich
- Fernwärme, Kühlung, 3 Fach Alufenster
- die Immobilie ist derzeit gut vermietet
- Marktwertberechnung ist vorhanden
- Rendite Berechnung je nach KP und NMM ca. zw. 3,7% bis 4,2%

Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen unsere GF Frau Horvath BA telefonisch unter 0676-7740865 zur Verfügung.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap