

**3% Rendite | MÖBLIERT | 1010, Loggia, Ruhelage,  
Concierge, POLIFORM**



**Objektnummer: 2308064-1**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werdertorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	18.461,54 €
Betriebskosten:	129,68 €
Heizkosten:	227,51 €
USt.:	72,70 €

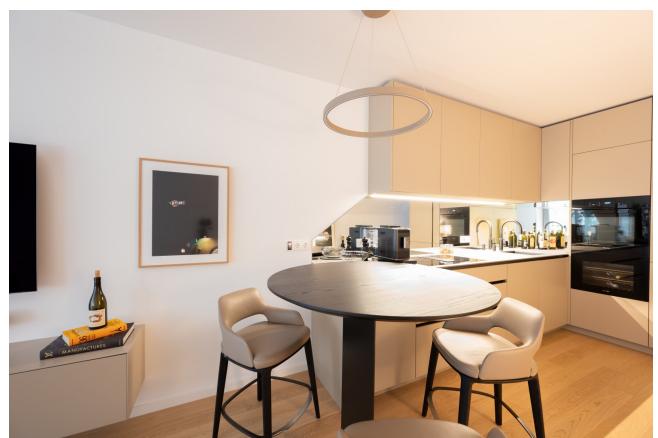
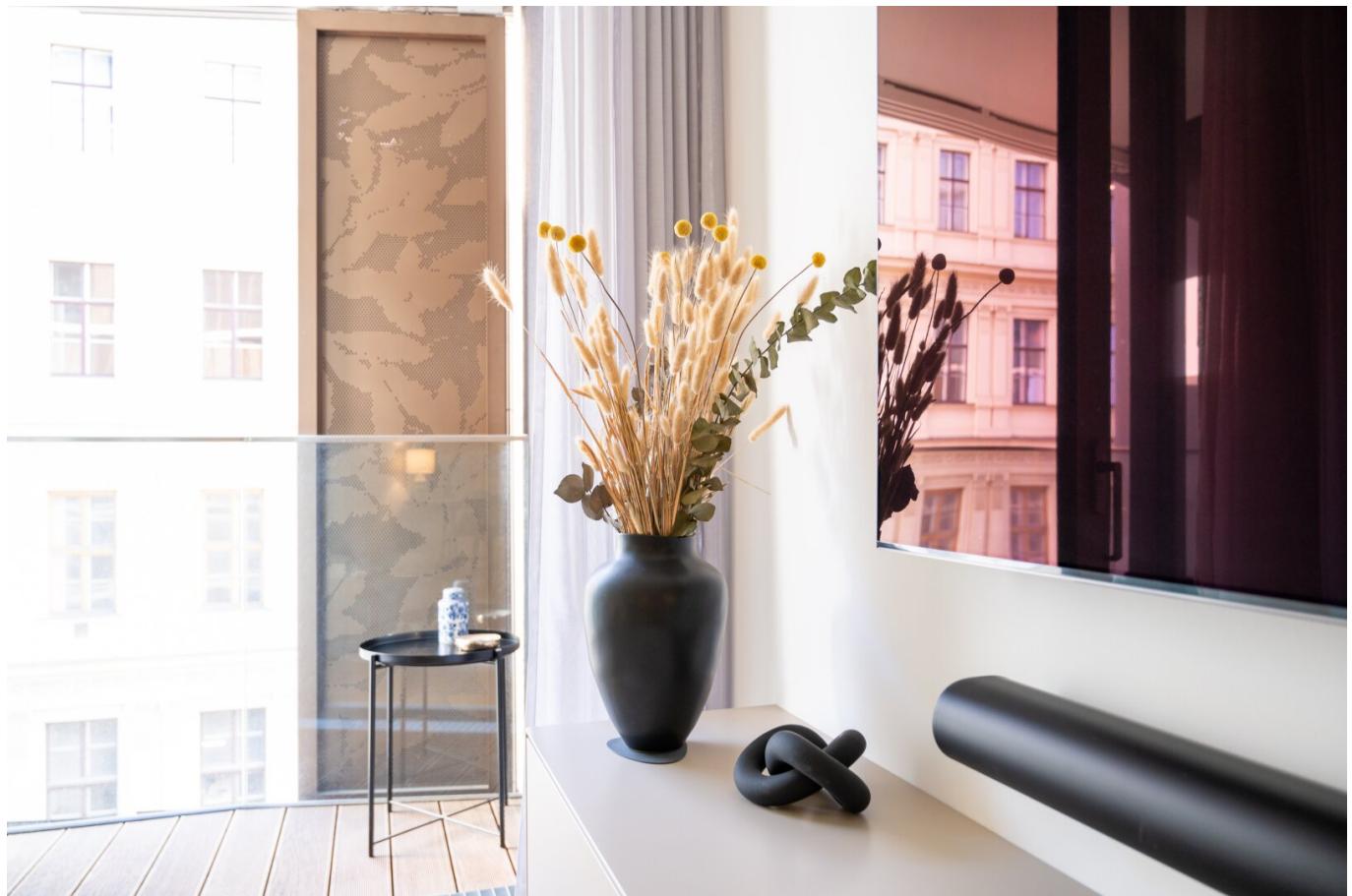
## Ihr Ansprechpartner

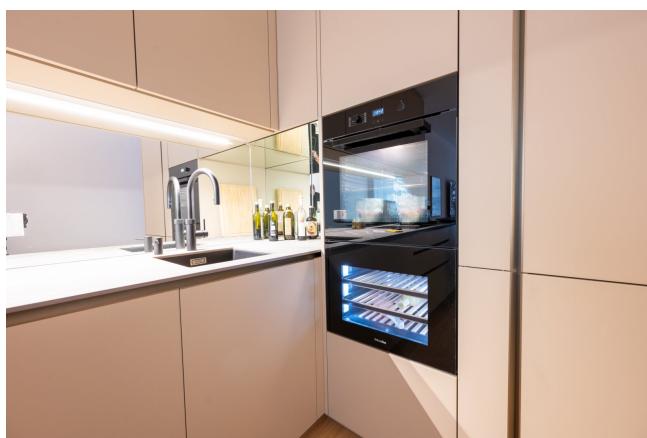


**Bernhard C Bolesch, BSc**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202  
H +43 676 7172333  
F +43 - 463 - 203 202 - 66







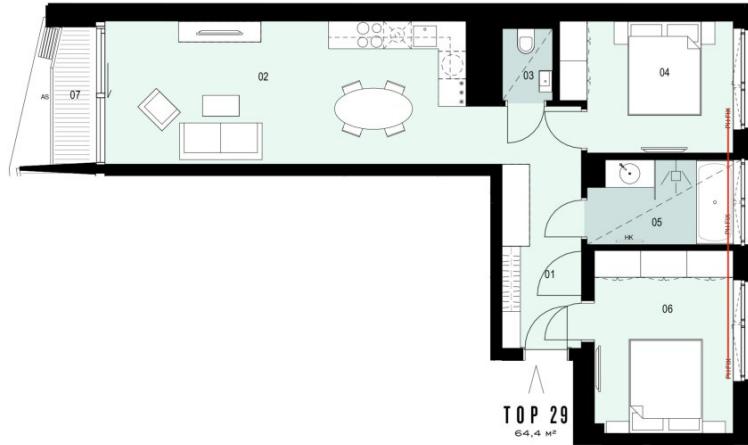






F R A N Z - J O S E F S - K A I 5 1  
1010 WIEN

K A Y S E R



**TOP 29**  
64,4 m<sup>2</sup>

**TOP 29**  
Obergeschoss 4

W O H N F L Ä C H E  
C A. 64,4 M<sup>2</sup>  
L O G G I A  
C A. 2,8 M<sup>2</sup>

O1 VORRAUM  
O2 WOHNKÜCHE  
O3 WC  
O4 ZIMMER  
O5 BAD  
O6 ZIMMER  
O7 LOGGIA

R A U M H Ö H E  
C A. 2,55 M  
TEILWEISE ABGEHÄNGTE DECKEN UND POTERIEN LAUT  
TECHNISCHEM ENTWURF. RAUHMÖHE MIND. 2,10 M

HK HEIZKÖRPER  
AS ABSTURZSICHERUNG  
DARABEZOGEND  
PH PARAPETHÖHE

GÄLGÄE, WARTUNGSSTEGE UND SCHIEBELÄDEN GEHÖREN NUR BÖ WEN.  
WARTUNGSSTEGE DURFEN NUR ZU WARTUNGSZWECKEN BEGÄNGT WERDEN. ALLE ZUGÄNGE ZU  
DISEN SIND VERSPIEGELT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSSTEGE SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES.

S T A N D A P R I L 2 0 2 0

W W W . K A Y S E R . W I E N



F R A N Z - J O S E F S - K A I

E I N  
P R O J E K T  
V O N

**ARE** AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

**JP** JP IMMOBILIEN

EXKLUSIVVERMARKTUNG DURCH JP IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Preis zzgl. USt. - Vorsteuerabzug möglich, 3 % Brutto-Anfangsrendite!

Bei der angebotenen Immobilie der Extraklasse handelt es sich um eine einmalige, bezugsfertige Gelegenheit. Das Appartement wurde nur mit den hochwertigsten Designern, in Zusammenarbeit mit der Fa. Spätauf, und Möbeln des Italienischen Designermarken **POLIFORM**, ausgestattet. Bei den Küchen- und Haushaltsgeräten handelt es sich um hochwertige Modelle der Fa. **MIELE**.

Im vierten Obergeschoß gelegen, zeichnet sich diese Wohnung durch ihre einzigartige und komfortable Anordnung aus. In den hellen und ruhigen **Innenhof** ausgerichtet, gibt es zwei Zimmer mit großzügigen Fensterflächen. Das Schlafzimmer ist möbliert (ein neues Hotelbett der Hotelkette **SOFITEL**, nicht am Foto abgebildet, bezogen im **POLIFORM-Stoff** des Sofas im Wohnzimmer ist im Preis inbegriffen), die Wand hinter dem Bett indirekt beleuchtet.

Im zweiten, derzeit als Büro genützten Zimmer, in welchem auch MIELE **Waschmaschine** und **Trockner** in einem platzsparenden Einbauschrank untergebracht sind, besticht durch große Fensterflächen und Ruhe in den Innenhof. Hier ermöglichen die Installationen auch ein Gästezimmer.

Die hochwertig ausgestattete **Wohnküche** ist raumhoch in Richtung Süd-Osten verglast. Individuell designte Küche und Wohnzimmersausstattung der Fa. **POLIFORM** garantieren eine luxuriöse Umgebung um zu arbeiten oder zu wohnen. Eine Loggia rundet das einmalige Wohnerlebnis im ersten Bezirk ab.

Das hochwertige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Spiegelschrank, indirekte Beleuchtung und eine separate Regendusche.

Highlights:

- Erstklassiger W-Lan Empfang und Access-Points, sowie **CAT7** Verkabelung in der gesamten Wohnung. Glasfaser Internet.
- Küche und Einrichtung der Fa. Spätauf, **POLIFORM**
- **Erstbezug**, wurde nur als Dienstwohnung und Büro sporadisch genutzt.
- **Concierge-Service** im Haus (Empfang von Gästen, Schlüsseldienst, Erledigungen, Textilreinigung Hol- und Bringservice, uvm.)

- **Besprechungsraum** mit Küche und TV im Erdgeschoss, hochwertig eingerichtet, für Ihre Veranstaltungen und Besprechungen
- Deckenkühlung
- Bodenheizung
- BUS-System mit App-Steuerung für Heizung, Kühlung und die Elektrik

### **Verkauf durch Unternehmer, Vorsteuerabzug möglich.**

Ein **Tiefgaragenplatz** mit 22kw **Elektro-Ladestation** und separater Abrechnung nach kWh kann außerdem erworben werden, ist jedoch im Preis nicht inbegriffen.

Diese Immobilie befindet sich in der Nähe der **Börse**, in ruhiger Wohnlage des beliebten Ersten Bezirkes. Sie ist nach Südosten ausgerichtet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten, die Universität, Supermärkte und Bäckereien. Unmittelbar vor der Türe befindet sich die U-Bahn-Station Schottenring mit zahlreichen Straßenbahnlinien und dem **Linienkreuz U2xU4**. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den **Graben** und das **Schottentor**. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das **Juridicum** der Universität Wien, sowie die **OPEC**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap