VERMIETETE LUXUSRESIDENZ IM 5-STERNE-HOTEL | 2 ZIMMER | STEPHANSDOM-NÄHE | ATTRAKTIVES INVESTMENT



Objektnummer: 4356/417

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,15 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







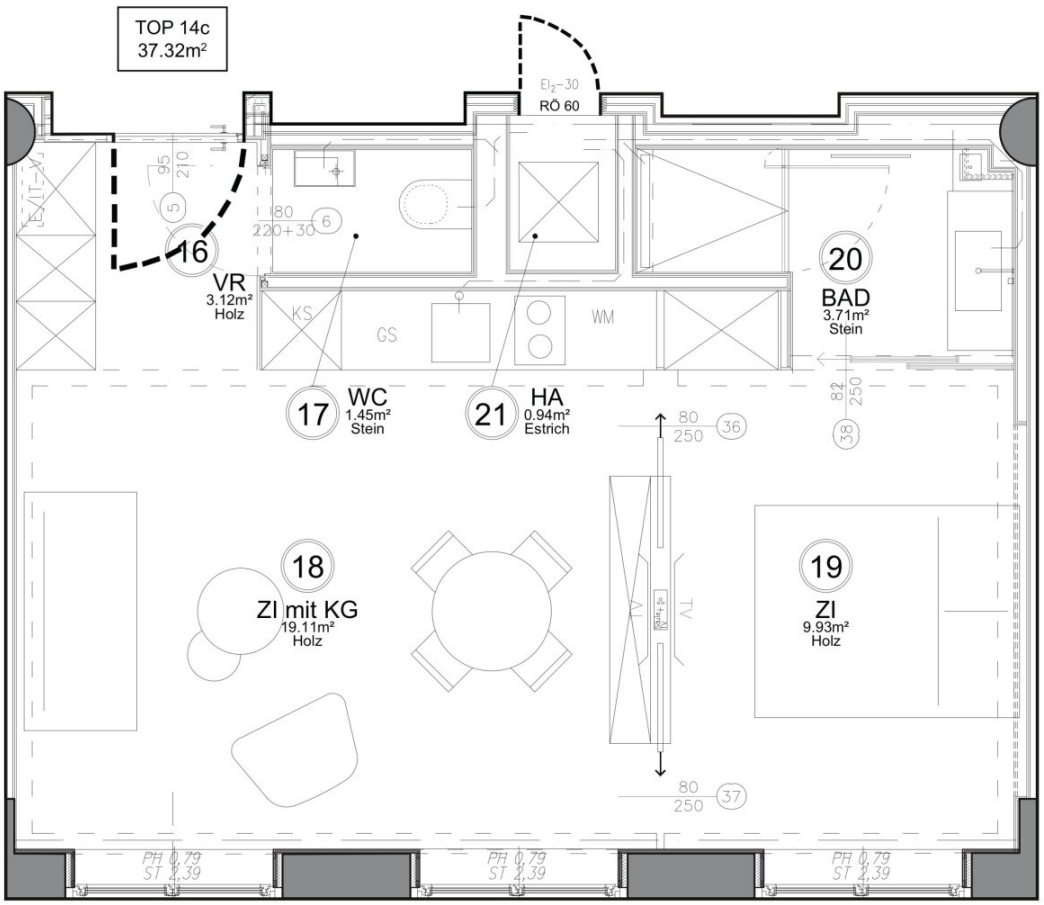











TOP 14c
37.32m²
EI2-30
RÖ 60
EXIT-V
95
210
5
16
VR
3.12m²
Holz
80
220+30
6
KS
GS
WM
17
WC
1.45m²
Stein
21
HA
0.94m²
Estrich
20
BAD
3.71m²
Stein
82
250
38
80
250
36
18
ZI mit KG
19.11m²
Holz
TV
19
ZI
9.93m²
Holz
80
250
37
PH 0,79
ST 2,39
PH 0,79
ST 2,39
PH 0,79
ST 2,39

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen trifft langfristige Kapitalanlage

Zum Verkauf gelangt ein exklusives **2-Zimmer-Apartment in einem renommierten 5-Sterne-Hotel im Herzen der Wiener Innenstadt** – nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt.

Die außergewöhnliche Kombination aus privatem Wohneigentum, hochwertiger Ausstattung und optional verfügbaren Services eines 5-Sterne-Hotels macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Anleger und internationale Investoren.

Die Wohnung ist **langfristig bis April 2031 vermietet** und bietet damit bereits ab dem Erwerb laufende Mieteinnahmen.

DIE HIGHLIGHTS

- Exklusives 2-Zimmer-Apartment
- Erstklassige Wiener Innenstadtlage
- Nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt
- Residenz innerhalb eines renommierten 5-Sterne-Hotels
- Hochwertige Designerküche
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Klimaanlage
- Hochwertige Parkettböden
- Großformatiges Feinsteinzeug

- Zwei TV-Geräte im Wohn- und Schlafzimmer
- Elegante Schiebeelemente
- Großzügiges, modernes Wohnkonzept
- Optionale Nutzung exklusiver Hotelservices
- Bereits vermietet
- Mietvertrag bis 16.04.2031
- Weitere vergleichbare Investment-Apartments verfügbar

WOHNKOMFORT & AUSSTATTUNG

Das Apartment überzeugt durch ein elegantes und modernes Wohnkonzept mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumgestaltung.

Der großzügige Wohnbereich verbindet modernes Design mit hoher Funktionalität. Elegante Schiebeelemente ermöglichen eine flexible Gestaltung und unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung.

Eine hochwertige **Designerküche mit modernen Geräten**, maßgefertigte Einbauschränke sowie edle Parkettböden und großformatiges Feinsteinzeug runden das Ausstattungskonzept ab.

Eine **Klimaanlage** sorgt auch während der Sommermonate für angenehmen Wohnkomfort.

5-STERNE-HOTELSERVICE DIREKT IM HAUS

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die Möglichkeit, verschiedene Einrichtungen und Dienstleistungen des renommierten 5-Sterne-Hotels gegen gesonderte Gebühr zu nutzen.

Dazu zählen unter anderem:

- Concierge-Service
- Wellnessbereich
- Sauna
- Indoor-Pool
- Modernes Fitnesscenter
- Restaurant & Bar
- Wäscheservice

Damit verbindet die Immobilie die Privatsphäre einer eigenen Wohnung mit dem Komfort und Serviceangebot eines internationalen Luxushotels.

ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Anlegern eine interessante Möglichkeit, eine hochwertige Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens mit bestehenden Mieteinnahmen zu erwerben.

Mieteinnahmen brutto: € 2.300,00 monatlich

Betriebskosten brutto: € 535,82 monatlich

Mietvertrag befristet bis: 16.04.2031

Kündigungsverzicht:

2 Jahre – vom 15.04.2026 bis 16.04.2028

Damit besteht eine langfristige Vermietungsperspektive in Verbindung mit einer

außergewöhnlichen Wiener Innenstadtlage.

LAGE – WIEN VON SEINER EXKLUSIVSTEN SEITE

Die Immobilie befindet sich in absoluter Premiumlage im Herzen der Wiener Innenstadt, nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt.

Die unmittelbare Umgebung zählt zu den international bekanntesten und begehrtesten Lagen der Stadt. Kärntner Straße, Graben und das Goldene Quartier mit exklusiven Boutiquen und internationalen Luxusmarken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Zahlreiche renommierte Restaurants, traditionelle Wiener Kaffeehäuser, internationale Hotels sowie kulturelle Einrichtungen prägen das besondere Flair dieser Lage.

Auch die Wiener Staatsoper, Hofburg und zahlreiche weitere Sehenswürdigkeiten der historischen Innenstadt befinden sich in komfortabler Gehdistanz.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile.

KAUFKONDITIONEN

Kaufpreis: € 795.000,00

Maklerprovision:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Weitere Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung, die ebenfalls bereits vermietet sind, stehen zur Verfügung.

Anleger- und Investmentkonditionen auf Anfrage.

WICHTIGE HINWEISE

Die Nutzung der Einrichtungen und Dienstleistungen des Hotels erfolgt gegen gesonderte Gebühr.

Die Wohnungen werden unmöbliert verkauft.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Herr Bruno Franz

Telefon: +43 664 3553 790

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Anfragen können ausschließlich bei vollständiger Angabe der Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap