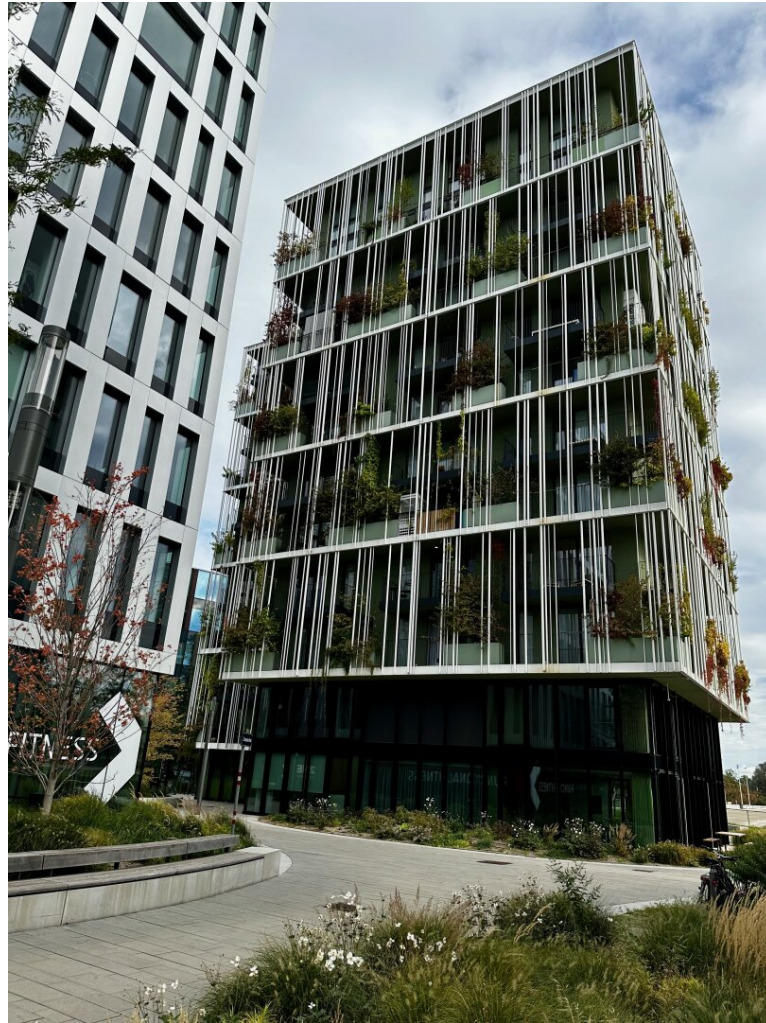


**STUDIO ZWEI – Exklusives Apartment im Viertel Zwei –  
Vermietet bis 05/2029**



**Objektnummer: 4724/19699**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Am Grünen Prater                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2017                             |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 31,95 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,91                           |
| Kaufpreis:                    | 318.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 182,13 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

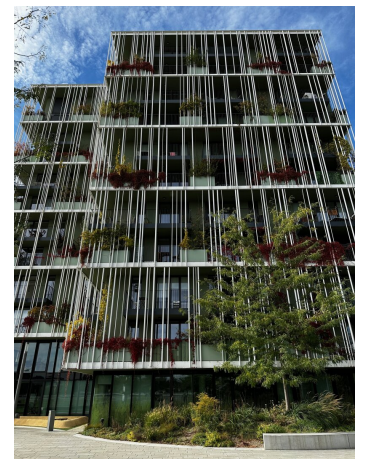


**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

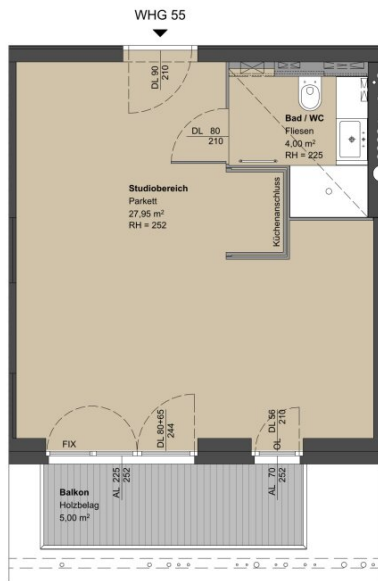












DL Durchgangslichte  
AL Architekturlichte OL Oberlicht

KAUFGEGENSTAND

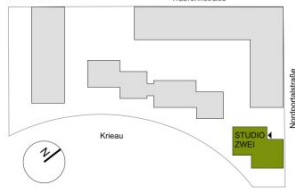
INFORMATION

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulöcher ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

PLANUNG:

Chaix & Morel et associés - Paris  
16 rue des Haies, Paris 75020  
Christian Anton Pichler ZT GmbH - Wien  
Lederergasse 23/9/103, Wien 1080

LAGEPLAN



LAGE IM GEBÄUDE



TOP 55

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Studio S      | 31.95 m <sup>2</sup>       |
| Wohnfläche:   | 31.95 m <sup>2</sup>       |
| Balkonfläche: | 5.00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>36.95 m<sup>2</sup></b> |



VIERTEL ZWEI Entwicklung  
GmbH & Co KRIEAU KG  
A-1020 Wien, Stella-Klein-Löw-Weg 8

Stand: 13.10.15

# Objektbeschreibung

## **STUDIO ZWEI – Vermietete Vorsorgewohnung mit unverbaubarem Ausblick im Viertel Zwei**

In attraktiver Lage des modernen Stadtquartiers Viertel Zwei gelangt diese kompakte und hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Vorsorgewohnung zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich im 6. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses und bietet auf rund 31,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit außergewöhnlich effizienter Flächennutzung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung sind die maßgefertigten Tischler-Einbaumöbel, die jeden Quadratmeter optimal nutzbar machen. Durch ein raffiniertes Regalsystem mit Schiebetüren wird der Schlafbereich optisch und funktional vom Wohnbereich getrennt, wodurch ein Wohngefühl entsteht, das eher einer kompakten 2-Zimmer-Wohnung entspricht.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über sämtliche Geräte des täglichen Bedarfs und fügt sich elegant in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird die Ausstattung durch zahlreiche Einbauschränke, ein TV-Regal, einen integrierten Schreibtisch sowie weitere maßgeschneiderte Stauraumlösungen.

Ein weiteres Highlight ist der rund 5 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon mit unverbaubarem Blick auf die Trabrennbahn Krieau und das Ernst-Happel-Stadion. Dank der hofseitigen Ausrichtung genießen Sie hier absolute Ruhe und einen freien Grünblick.

Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mittels Fernwärme, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie elektrische außenliegende Textilbeschattung für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**.

Den Bewohnern des Hauses stehen zahlreiche Annehmlichkeiten zur Verfügung:

- großzügige **Gemeinschafts-Dachterrasse** mit Outdoor-Küche und Grillplatz
- Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern
- Fahrradgarage bzw. videoüberwachter Fahrradraum
- Personenlift

- **Garagenstellplätze** können bei Bedarf im Viertel Zwei angemietet werden

Besonders interessant für Anleger ist das bereits bestehende Mietverhältnis. Die Wohnung ist bis 01.05.2029 befristet vermietet und bietet somit eine sofortige Einnahmequelle. Die aktuelle Nettomiete beträgt EUR 730,31 pro Monat. Zusätzlich ist im Gebäude **Kurzzeitvermietung** zulässig, was die langfristige Attraktivität des Objekts zusätzlich erhöht.

Der Kaufpreis für **Eigennutzer** beträgt EUR 349.000,-. Der Kaufpreis für **Anleger** beträgt EUR 318.000,- zzgl. 20 % USt.

Nach Rücksprache mit der Mieterin könnte die Wohnung gegebenenfalls auch vorzeitig bezogen 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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap