

**Design trifft Top-Lage | Anlegerwohnung mit
USt-Ausweisung im KAYSER | Loggia | Nähe Donaukanal
und Schottentring (U2,U4)**



Loggia

Objektnummer: 17043

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,70 m ²
Nutzfläche:	42,70 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098







TOP 22 Objet 3

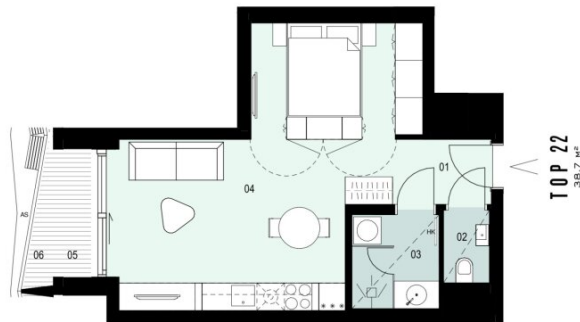
WOHNFLÄCHE
CA. 38,5 M²
LODGE
CA. 1,5 M²
BALCON
CA. 0,8 M²

RAUMNÖTIG
CA. 8 M²
KÜCHEN
BESCHÜTTUNG
KÜCHEN
KÜCHEN

STAND: APRIL 2022



FRANKFURT



TOP 22 Obergeschoss 3

WOHNFLÄCHE	01	VORRAUM
CA. 38.7 M²	02	WC
LOGGIA	03	BAD
CA. 3.1 M²	04	WOHN- /SCHLAFRAUM
BALKON	05	LOGGIA
CA. 0.9 M²	06	BALKON

RAUMHÖHE
CA. 2.55 M
TEILWEISE ABGEHÄNGTE DECKEN UND POTERIEN LAUT
TECHNISCHEN ERFORDERNIS, RAUMHÖHE MIN. 2.15M

HK	HEIZKÖRPER
AS	ABSTÜNZSICHERUNG
PH	PARAPETHOHE

BALKONE, WARTUNGSTRETTEN UND SCHIEBELÄDEN GEMÄSS M33 80 WIEN.
WARTUNGSTRETTEN DÜRFEN NUR ZU WARTUNGSZWECKEN BENUTZT WERDEN. ALLE ZUGÄNGE ZU
DIESEN SIND VERSPERRT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSTRETTEN SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES.
STAND APRIL 2020



0 1 1 3M

Hobbyraum/Bibliothek sind laut gesetzlichen Bestimmungen keine Aufenthaltsräume. Ausstattung gemäß Baubeschreibung.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich
bedingte Änderungen vorbehalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich noch ändern. Sämtliche Maße,
Perspektiven, Poterien, abgehängte Decken sind Circa-Angaben und können sich noch ändern. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind
Naturmaße zu nehmen. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Attraktive Anleger-Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung – diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur und exklusivem Design.

Diese Vorsorgewohnung kann alternativ auch als Eigennutzerwohnung zum Kaufpreis von € 679.000,-- erworben werden!

Diese stilvolle **1-Zimmer-Designerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 39 m²** befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 1. Wiener Gemeindebezirks. Mit viel Liebe zum Detail wurde ein harmonisches Wohnkonzept geschaffen. **Exklusives Design, maßgefertigte Einbauschränke** und eine erstklassige Ausstattung verleihen der Wohnung ein luxuriöses Ambiente. Die Immobilie wird **vollständig möbliert** übergeben und kann somit sofort vermietet werden.

Ein besonderes **Highlight** ist die rund **4 m² große Loggia/Balkon**, die in einer ruhigen Seitenstraße liegt und den Blick auf die beeindruckenden **historischen Altbauten gegenüber** freigibt. Hier genießen Sie entspannte Stunden mitten in der Wiener Innenstadt – ein privater Rückzugsort mit besonderem Charme.

Badezimmer: Hochwertig ausgestattet mit edlem Feinsteinzeug in Natursteinoptik, stilvollen Sanitärobjekten von Laufen sowie einer großzügigen Walk-in-Dusche – eine sehr gelungene Kombination.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein rund **3 m² großes Kellerabteil**.

Repräsentatives Eingangsfoyer: Elegantes Entree mit Doorman-/Concierge-Service, exklusiver Designbeleuchtung und stilvoll gestalteten Sitzbereichen, die Bewohner und Gäste in einem hochwertigen Ambiente willkommen heißen.

Sonstiges:

- **Niedrigenergiegebäude** (Effizienzklasse B)
- **Fernwärme | Fußbodenheizung | Deckenkühlung**
- **Architektur** Thomas Pucher

- 3-stöckige **Tiefgarage**
- **repräsentativer Eingangsfoyer mit Doormanservice**, Designbeleuchtung und Sitzmöglichkeiten
- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** (barrierefrei erreichbar)
- **Innenhof** mit Begrünung
- **Schiebeelementen** aus perforiertem und pulverbeschichtetem Material
- **Konferenzraum** für Besprechungen
- flächenbündige Türen und Stuck an der Wand
- **Aluminiumfenster** (pulverbeschichtet)

Anlegerpreis: Euro 598.000.-- (zzgl. 20% Umsatzsteuer = € 717.600.--)

Endnutzerpreis: Euro 679.000.--

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!).

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 35 82 426](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap