

**Design trifft Top-Lage | Exklusive KAYSER-Wohnung mit
Loggia nahe Donaukanal und Schottentring (U2,U4)**



Loggia

Objektnummer: 17042

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:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098







TOP 22 Obgeschoss 3

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

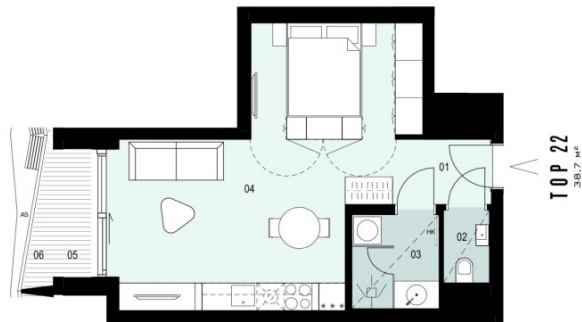
VORRAUM
BÜRO
KÜCHE / SCHLAFZIMMER
BESON
BESON

BAUWEISE
CA. 8,85 M
BÜRO
KÜCHE
KÜCHE
KÜCHE
KÜCHE

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, WARTUNGSTEGE UND SCHIEBELÄDEN GEMÄSS M33 80 WIEN.
WARTUNGSTEGE DÜRFEN NUR ZU WARTUNGSZWECKEN BESANGEN WERDEN. ALLE ZUGÄNGE ZU
DIESEN SIND VERSPERRT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSTEGE 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

Exklusive Neubauwohnung zwischen historischen Altbauten - sehr seltene Gelegenheit im 1. Bezirk - gute Infrastruktur und hochwertiges Design - diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination.

IM HISTORISCHEN ERSTEN BEZIRK WIENS GELEGEN, BEGEGNET MAN HIER AM FRANZ-JOSEFS-KAI NICHT NUR DEM DOORMAN IN DER LOBBY UND DEM EINLADENDEN LOUNGEBEREICH, SONDERN VOR ALLEM EINEM WOHLERLEBNIS MIT INTERNATIONALEM FLAIR.

Diese stilvolle **1-Zimmer-Designerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 39 m²** wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. **Exklusive Materialien, maßgefertigte Einbauschränke** und eine erstklassige Ausstattung verleihen der Wohnung ein luxuriöses Ambiente. Die Immobilie wird **vollständig möbliert** übergeben und ist sofort bezugsfertig – ideal für all jene, die Qualität schätzen.

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.

DIE RAFFINIERTER GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÜLLE MIT VERSCHIEBBAREN PANELEN, GROSSZÜGIGEN FREIFLÄCHEN UND PANORAMAFENSTERN SCHAFFT EIN WOHLGEFÜHL ÄHNLICH EINEM PENTHOUSE. DAS DESIGN ERMÖGLICHT EINE FASSADE, DIE SICH BESTÄNDIG VERÄNDERT UND IM WOHLNRAUM EIN SPIEL VON LICHT UND SCHATTEN ENTSTEHEN LÄSST.

Das **Badezimmer** ist hochwertig ausgestattet mit edlem Feinsteinzeug in Natursteinoptik, stilvollen **Sanitäröbjekten von Laufen** sowie einer **großzügigen Walk-in-Dusche** – eine sehr gelungene Kombination.

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

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)

Diese Wohnung kann alternativ auch als Anlagerwohnung mit einem Kaufpreis von € 598.000,-- (zzgl. 20% Umsatzsteuer) erworben werden. Der Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!).

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

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