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 m²
Nutzfläche:	42,70 m²
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

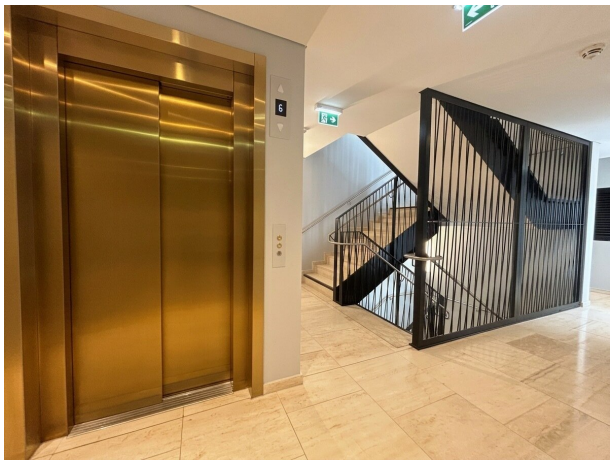


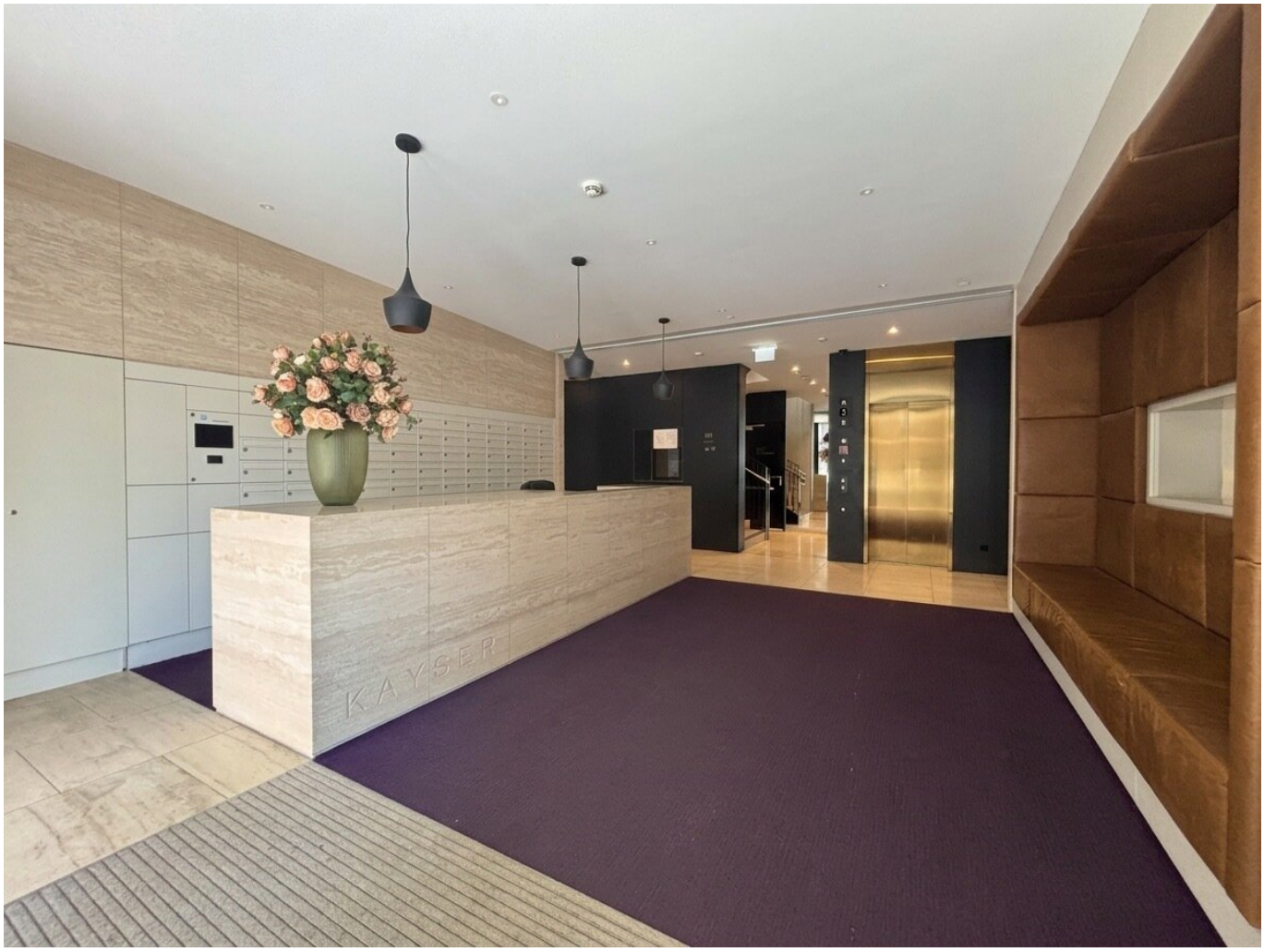









6





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. 2.88 M

HEIZKÖRPER
WETTERSCHUTZRAUM
GARDEROBLEISTE
RAUMTRENNE

BALKONE, WINTERGÄRTEN UND SCHIEBELÄDEN DÜRFEN BIS 80 KG/M² BAUFLÄCHENLAST ZUSÄTZLICH ALS EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE BELIEBIG VERTEILT WERDEN. ALLE ZUGABEN ZU DIESEN ANGABEN SIND NICHT ENTHALTEN. ANSICHTSSEITE UND NICHT TEIL DES MÖBELSTÜCKMASSES.

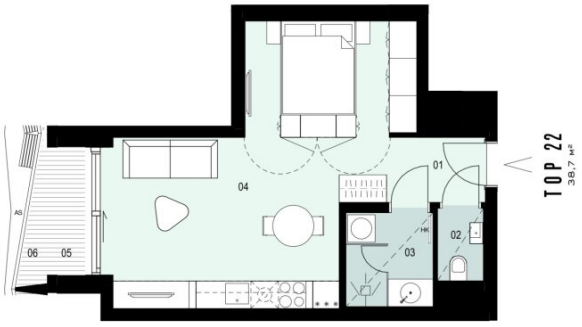
STAND APRIL 2020



FRANZ-JOSEFS-KAI

0 1 3M

Hobbyraum/Bibliothek sind nur gewidmeten Bezeichnungen keine Ausbruttraüme. Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die Darstellungen entsprechen dem Planungsstand und können durch technische Erfordernisse oder behördliche Änderungen vorbehalten. Die Raum- und Wohnzuggrößen sind Circa-Angaben und können sich noch ändern. Sämtliche Maße, Parapethöhen, Pilderm, 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.



TOP 22

Obergeschoss 3

WOHNFLÄCHE
CA. 38.7 M²
LOGGIA
CA. 3.1 M²
BALKON
CA. 0.9 M²

01 VORRAUM
02 WC
03 BAD
04 WOHN- /SCHLAFRAUM
05 LOGGIA
06 BALKON

RAUMHÖHE
CA. 2.55 M
TEILWEISE ABGEHÄNGTE DECKEN UND POTERIEN LAUT TECHNISCHEM ERFORDERNIS, RAUMHÖHE MIND. 2,15M

HK HEIZKÖRPER
AS ABSTURZSICHERUNG
DARÜBERLIEGEND
PH PARAPETHÖHE

BALKONE, WARTUNGSSTEGE UND SCHIEBELÄDEN GEMÄSS §83 BO WIEN.
WARTUNGSSTEGE DÜRFEN NUR ZU WARTUNGSWECKEN BEGANGEN WERDEN, ALLE ZUGÄNGE ZU DIESEN SIND VERSPERRT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSSTEGE 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, Parapethöhen, 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 WOHNERLEBNIS 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 RAFFINIERTE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÜLLE MIT VERSCHIEBBAREN PANEELEN, GROSSZÜGIGEN FREIFLÄCHEN UND PANORAMAFENSTERN SCHAFFT EIN WOHNGEFÜHL ÄHNLICH EINEM PENTHOUSE. DAS DESIGN ERMÖGLICHT EINE FASSADE, DIE SICH BESTÄNDIG VERÄNDERT UND IM WOHNRAUM EIN SPIEL VON LICHT UND SCHATTEN ENTSTEHEN LÄSST.

Das **Badezimmer** ist 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**.

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 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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