

**Anlegerwohnung mit USt-Ausweisung im KAYSER | Nähe
Donaukanal und Schottentring (U2,U4) | stilvolle Möbel |
Loggia**



Loggia/Balkon

Objektnummer: 17003

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



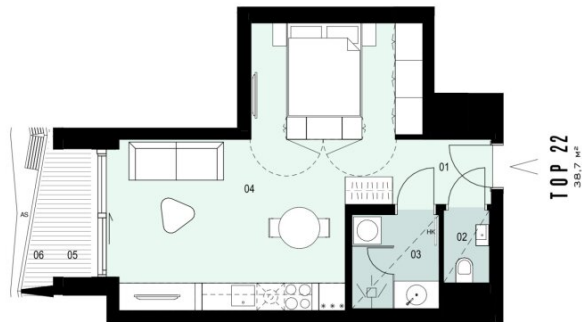
Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098







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	PARAPETHE

BALKONE, WARTUNGSTRETTEN UND SCHIEBELÄDEN GEMÄSS M330 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 Alexander Ringsmuth für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 676 842 055 100](tel:+43676842055100) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

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