

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098







#### TOP 22 Objet 3

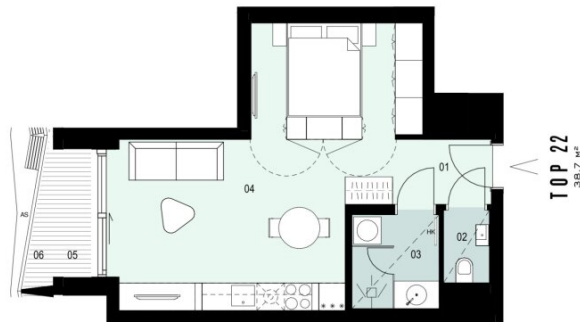
WOHNFLÄCHE  
CA. 38,5 M<sup>2</sup>  
LODGE  
CA. 1,5 M<sup>2</sup>  
BALKON  
CA. 0,8 M<sup>2</sup>

RAUMNÖTIG  
CA. 8,5 M<sup>2</sup>  
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 | PARAPETHOE       |

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

**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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtum und Änderungen!

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