PARKAPARTMENTS BELVEDERE - TOLLER SÜD-FERNBLICK + BALKON + 12. LIFTSTOCK



Objektnummer: 5570/837

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenalstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Nutzfläche:	74,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	162,25 €
Heizkosten:	162,97 €
USt.:	42,24 €

Provisionsangabe:

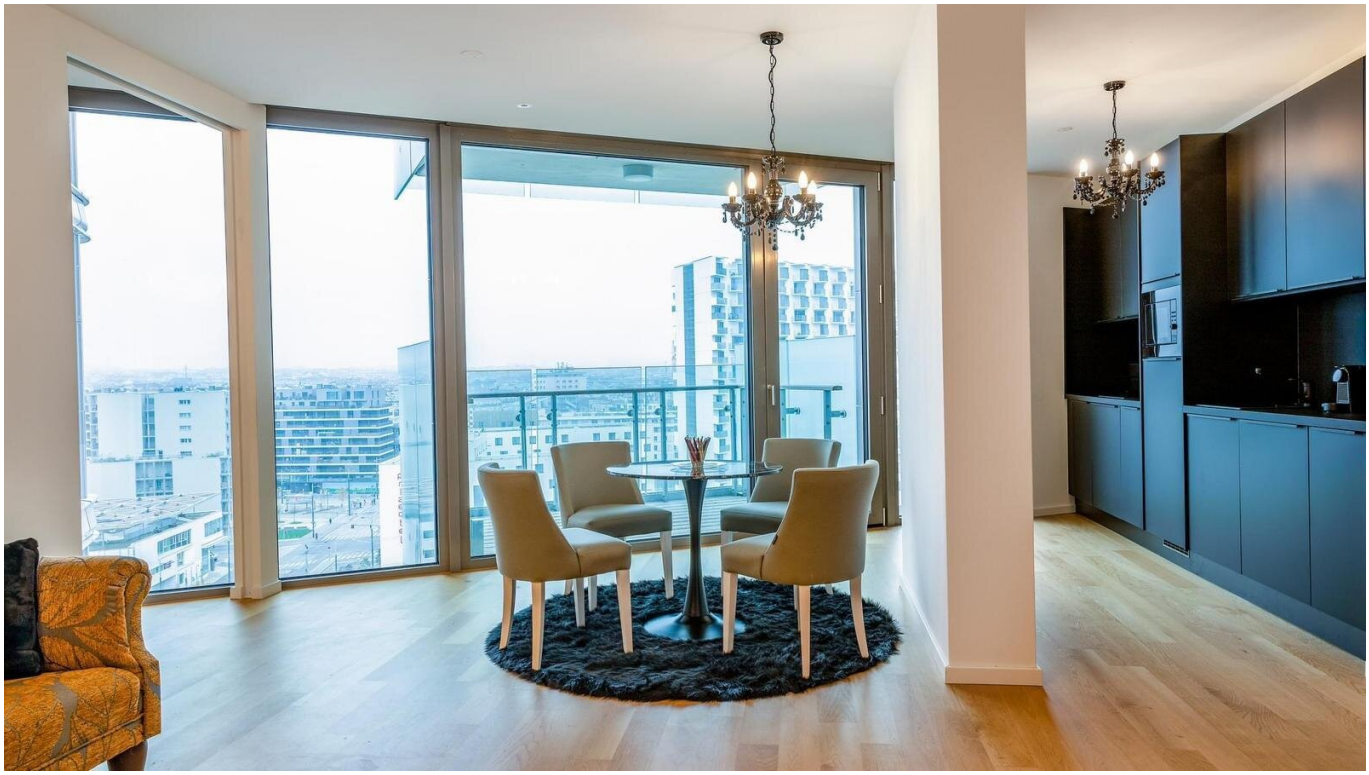
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

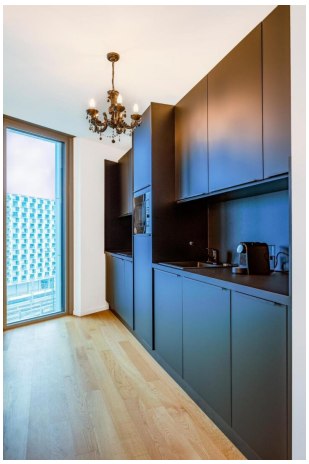
Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782





















Objektbeschreibung

Exklusive südseitige 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und unverbaubaren Fernblick

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 12. Liftstock eines modernen Wohngebäudes in attraktiver Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks – direkt angrenzend an den 3. und 4. Bezirk – und überzeugt durch ihre exklusive Ausstattung, vielseitige Nutzungsmöglichkeit sowie einen beeindruckenden Fernblick.

Auf rund 70 m² Wohnfläche zzgl. großzügiger 5,70 m² Balkonfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Edle Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung mittels Fernwärme sowie eine zusätzliche Deckenkühlung sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort. Das integrierte Smart-Home-System ermöglicht eine komfortable Steuerung der wichtigsten Wohnfunktionen.

Die Wohnung verfügt über:

- einen großzügigen Wohnbereich mit moderner Einbauküche
- ein separates Schlafzimmer
- ein elegantes Badezimmer mit Dusche
- ein zusätzliches Gäste-WC
- einen großzügigen Balkon mit herrlichem Fernblick

Das Wohngebäude verfügt über einen Personenaufzug und ist direkt an ein Hotel mit Restaurant angeschlossen, wodurch zusätzliche Annehmlichkeiten unmittelbar vor der Haustüre zur Verfügung stehen.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung. Die Immobilie eignet sich ideal:

- als stilvolles BÜRO
- als ORDINATION
- oder als attraktive WOHNUNG ZUR EIGENNUTZUNG

Dadurch bietet dieses Objekt sowohl Eigennutzern als auch Investoren und Unternehmern vielseitige Perspektiven.

Hervorragende Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung:

- U-Bahn
- Straßenbahn
- Buslinien
- Hauptbahnhof Wien
- S-Bahn Station Belvedere

sind bequem erreichbar und gewährleisten eine optimale Verbindung innerhalb Wiens sowie darüber hinaus.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Ärzte & Apotheken
- Kliniken

- Schulen & Kindergärten
- Universitäten
- Supermärkte & Bäckereien
- Einkaufszentrum am Hauptbahnhof mit erweiterten Öffnungszeiten

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine exklusive und flexibel nutzbare Immobilie in hervorragender Wiener Lage zu erwerben.

Exclusive 2-Room Apartment with spacious balcony, smart home System & panoramic view

This exclusive 2-room apartment is located on the 12th floor of a modern residential building in Vienna’s highly attractive 10th district, directly bordering the 3rd and 4th districts.

Offering approximately 70 m² of living space plus a spacious balcony, the property combines modern design, premium comfort and flexible usage possibilities.

High-quality parquet and tiled flooring, district heating with underfloor heating, as well as additional ceiling cooling ensure exceptional living comfort throughout the year. The integrated smart home system allows convenient control of essential apartment functions.

The apartment features:

- a spacious living area with modern fitted kitchen
- a separate bedroom

- an elegant bathroom with shower
- an additional guest toilet
- a generous balcony with stunning panoramic views over Vienna

The building offers a passenger elevator and is directly connected to a hotel with restaurant facilities, providing additional convenience and amenities.

Flexible Usage Possibilities

A major advantage of this property is the possibility of commercial use. The apartment is ideal as:

- a stylish office
- a medical practice
- or a high-quality investment property

This flexibility makes the property particularly attractive for investors, entrepreneurs and owner-occupiers alike.

Excellent Infrastructure & Connectivity

The location offers outstanding public transport connections:

- subway lines
- tram lines
- bus connections

- Vienna Central Station
- Belvedere S-Bahn station

All essential amenities are located nearby:

- doctors & pharmacies
- clinics
- schools & kindergartens
- universities
- supermarkets & bakeries
- shopping facilities at Vienna Central Station

Take advantage of this unique opportunity to acquire a premium property in one of Vienna’s most dynamic and well-connected locations.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m

Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap