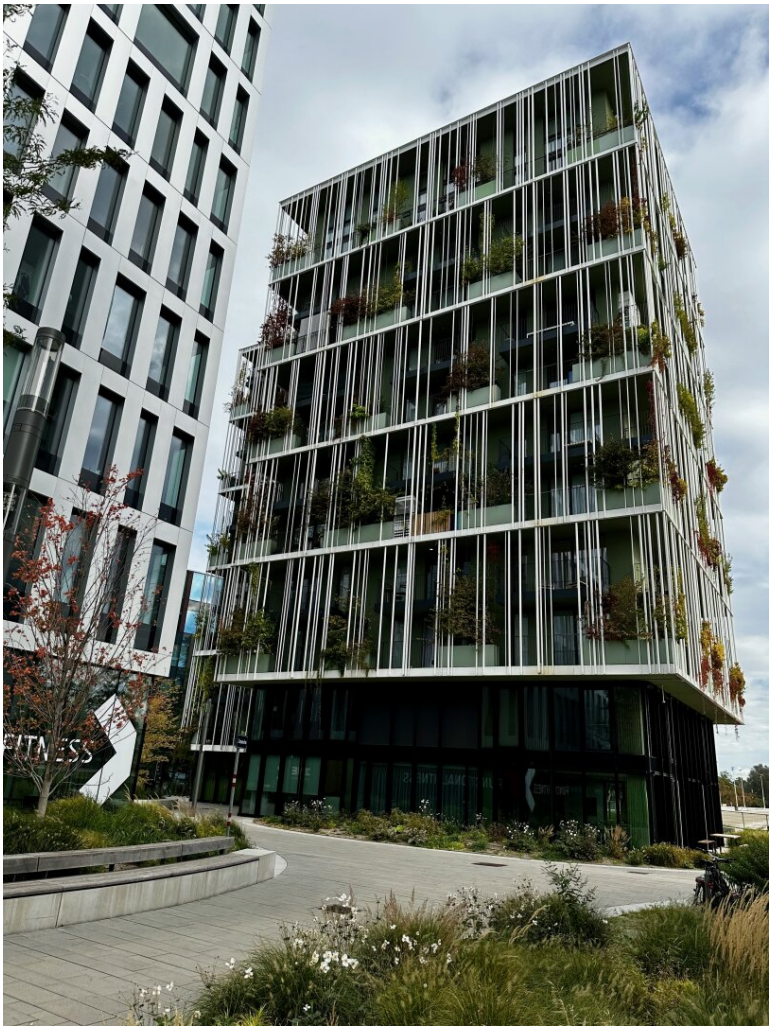
STUDIO ZWEI – Exklusives Apartment im Viertel Zwei – Vermietet bis 05/2029



Objektnummer: 4724/19822

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Grünen Prater
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2017
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	31,95 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	182,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) David Breitwieser

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien







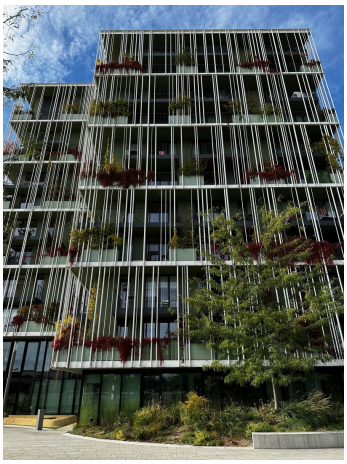
















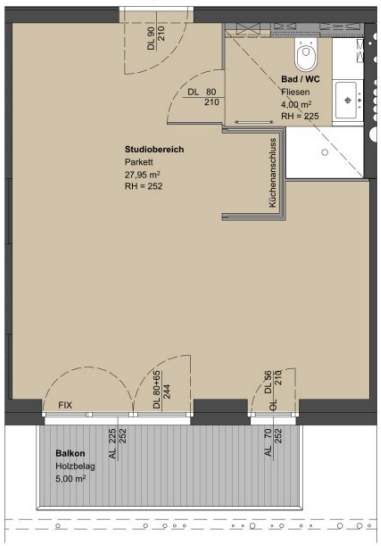








WHG 55



0 1 2 3m

DL Durchgangslichte
AL Architekturlichte
OL Oberlicht

KAUFGEGENSTAND

INFORMATION

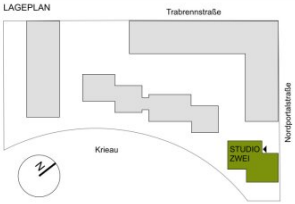
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrössen sind ca.-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WC's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

PLANUNG:

Chaix & Morel et associés - Paris
16 rue des Haies, Paris 75020

Christian Anton Pichler ZT GmbH - Wien
Lederergasse 23/9/103, Wien 1080

LAGEPLAN



LAGE IM GEBÄUDE **OG 6**



TOP 55

Studio S	
Wohnfläche:	31,95 m²
Balkonfläche:	5,00 m²
Gesamt	**36,95 m²**

Stand: 13.10.15

VIERTEL ZWEI STUDIO ZWEI

VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co KRIEAU KG
A-1020 Wien, Stella-Klein-Löw-Weg 8

Objektbeschreibung

STUDIO ZWEI – Vermietete Vorsorgewohnung mit unverbaubarem Ausblick im Viertel Zwei

In attraktiver Lage des modernen Stadtquartiers Viertel Zwei gelangt diese kompakte und hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Vorsorgewohnung zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich im 6. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses und bietet auf rund 31,95 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit außergewöhnlich effizienter Flächennutzung.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung sind die maßgefertigten Tischler-Einbaumöbel, die jeden Quadratmeter optimal nutzbar machen. Durch ein raffiniertes Regalsystem mit Schiebetüren wird der Schlafbereich optisch und funktional vom Wohnbereich getrennt, wodurch ein Wohngefühl entsteht, das eher einer kompakten 2-Zimmer-Wohnung entspricht.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über sämtliche Geräte des täglichen Bedarfs und fügt sich elegant in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird die Ausstattung durch zahlreiche Einbauschränke, ein TV-Regal, einen integrierten Schreibtisch sowie weitere maßgeschneiderte Stauraumlösungen.

Ein weiteres Highlight ist der rund 5 m² große, überdachte Balkon mit unverbaubarem Blick auf die Trabrennbahn Krieau und das Ernst-Happel-Stadion. Dank der hofseitigen Ausrichtung genießen Sie hier absolute Ruhe und einen freien Grünblick.

Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mittels Fernwärme, hochwertige Parkett- und Fliesenböden, ein modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie elektrische außenliegende Textilbeschattung für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**.

Den Bewohnern des Hauses stehen zahlreiche Annehmlichkeiten zur Verfügung:

- großzügige **Gemeinschafts-Dachterrasse** mit Outdoor-Küche und Grillplatz
- Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern
- Fahrradgarage bzw. videoüberwachter Fahrradraum
- Personenlift

- **Garagenstellplätze** können bei Bedarf im Viertel Zwei angemietet werden

Besonders interessant für Anleger ist das bereits bestehende Mietverhältnis. Die Wohnung ist bis 01.05.2029 befristet vermietet und bietet somit eine sofortige Einnahmequelle. Die aktuelle Nettomiete beträgt EUR 730,31 pro Monat. Zusätzlich ist im Gebäude **Kurzzeitvermietung** zulässig, was die langfristige Attraktivität des Objekts zusätzlich erhöht.

Der Kaufpreis für **Eigennutzer** beträgt EUR 349.000,-. Der Kaufpreis für **Anleger** beträgt EUR 318.000,- zzgl. 20 % USt.

Nach Rücksprache mit der Mieterin könnte die Wohnung gegebenenfalls auch vorzeitig bezogen werden.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap