Skytower: 2-Zimmer mit Loggia auf 76 m2 WNFL plus optionaler Stellplatz (derzeit gut vermietet)!



Objektnummer: 4188

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerhard-Bronner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,36 m²
Nutzfläche:	75,72 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,74 m²
Heizwärmebedarf:	A 17,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	450.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.942,95 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	18,50 €

Provisionsangabe:

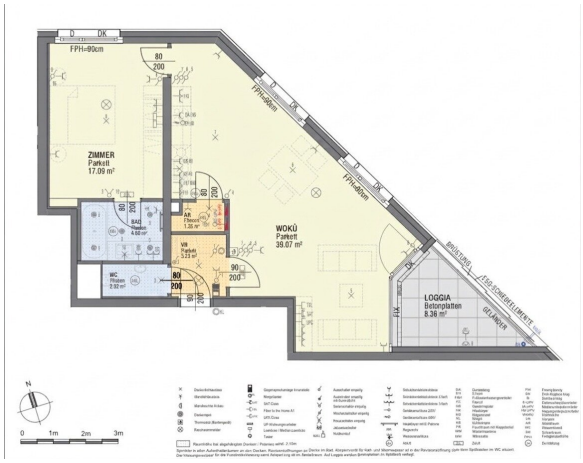
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic


Mittels KI dekoriert


ZIMMER
Parkett
17.09 m²
WOKÜ
Parkett
39.07 m²
LOGGIA
Betonplatten
8.36 m²
FPH=80cm
FPH=80cm
BRÜSTUNG - GLASSCHEIBENELEMENTE
GELÄNDER
0
1m
2m
3m





















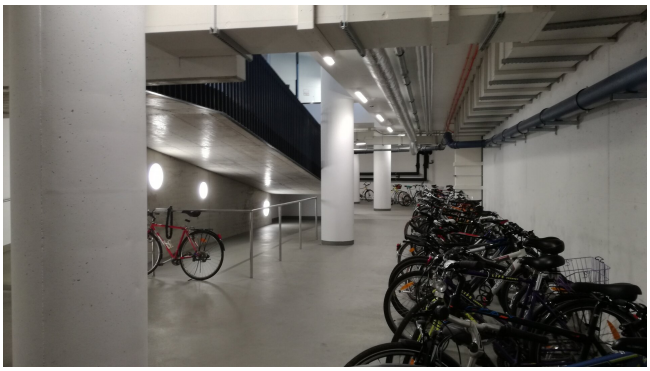






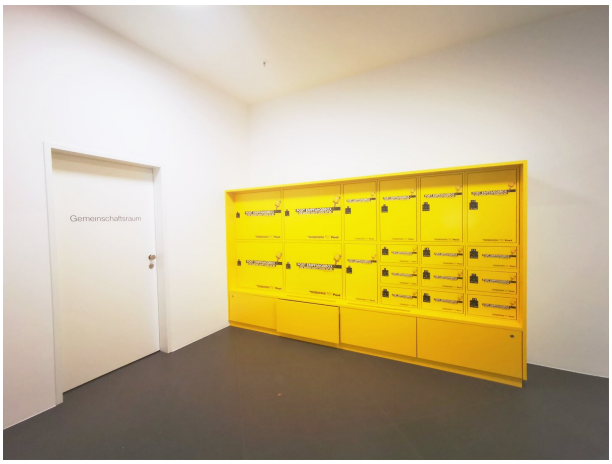






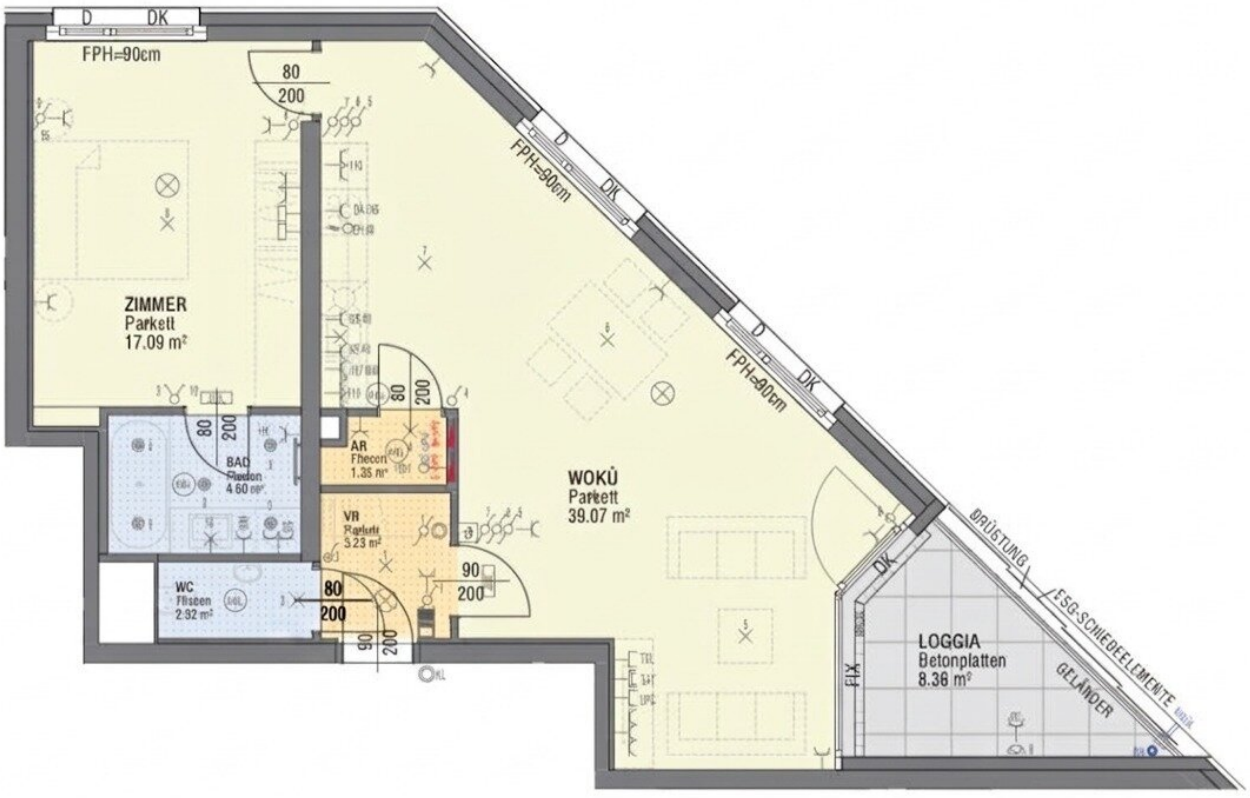


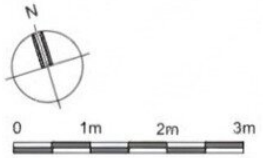



Gemeinschaftsraum









Raumhöhe bei abgehängten Decken: / Podestes: ca/mit: 2.10m

Spiegel in allen Aufenthaltsräumen an den Decken. Revisionsöffnungen an Decke im Bad. Absperrventil für Kalt- und Warmwasser ist in der Revisionsöffnung über dem Spülkasten im WC situiert.
Der Wasseranschluss für die Kondensatableitung samt Absperrung ist im Technikraum. Auf Loggia wandlos Gummihahnen im Installierh vorhanden.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive, derzeit vermietete und teilmöblierte 2?Zimmer?Wohnung mit verglaster Loggia

und optionalem Garagenplatz im modernen Tower, nur wenige Schritte vom Wiener Hauptbahnhof entfernt!

Die Einheit eignet sich ideal für Anleger/innen, die kurz? oder langfristig investieren möchten: der bestehende Mietvertrag läuft bis 14.08.2028.

Die Mieteinnahmen liegen bei rund € 16,25 netto pro m² Nutzfläche bzw. € 19,44 netto pro m² Wohnnutzfläche, zuzüglich Betriebskosten und Fernwärme.

Die Wohnung ist hell, freundlich und wirkt durch ihren klar strukturierten, gut durchdachten Grundriss besonders einladend. Auf rund ca. 76 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie eine einladende Wohnküche, ein gemütliches Schlafzimmer mit Einbauschränken, ein Zwischenraum als begehbare Garderobe mit fest integrierten Möbeln, ein anliegendes modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein zusätzliches separates WC im Eingangsbereich, verglaste Loggia.

Die Wohnung besticht weiter durch den sehr gut geplanten Grundriss, viel Komfort, großzügige Stauraum?Lösungen und einen schönen Fernblick – kombiniert mit einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Hauptbahnhof, S?Bahn, U?Bahn, Straßenbahn, Bus) sowie einem urbanen Umfeld mit Shopping?, Freizeit? und Gastronomieangeboten.

Der großzügige Vorraum mit Wandverbau bietet auch viel Stauraum und schafft eine klare Trennung zwischen Eingangszone und Wohnbereich, während das geräumige Wohnzimmer viel Platz zum Wohnen, Leben und Entspannen bietet.

Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet und umfasst alle Geräte des täglichen Bedarfs – vom Herd mit Backrohr und Ceranfeld über Spüle und Geschirrspüler bis hin zu Kühlschrank mit Tiefkühlfach und Dunstabzugshaube – ergänzt durch eine praktische Arbeitsplatte für komfortables Kochen im Alltag. Anliegend befindet sich eine kleine Speiß für Ihre Essens- und Trinkvorräte.

Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia mit ca. 8,36 m² und Einbaumöbeln, die

hervorragend als Home?Office oder zusätzlicher Relax?Bereich genutzt werden kann und den Wohnraum optisch wie funktional erweitert.

Für angenehme Temperaturen rund ums Jahr sorgen Fußbodenheizung und Fernwärme, die sowohl Heizung als auch Kühlung übernehmen.

Für TV, Internet und SAT stehen bereits vorverlegte Anschlüsse (A1 Glasfaser, UPC/Kabel, Haus?SAT) zur Verfügung.

Die verglaste Loggia, Aufzug und weitere Service?Einrichtungen im Gebäude runden dieses attraktive Anlage? und Wohnungsangebot perfekt ab.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Garagenstellplätze können extra bei Bedarf hinzugekauft werden.

Ausstattung

- voll ausgestattete und gehobene Wohnküche mit E-Geräten
- Wohnung teilmöbliert
- Sicherheitstür, Gegensprechanlage; Spotlights;
- Eingang mit eingebauter Garderobe
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- edle Fliesen in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung (Fernwärme)

- Kühlung (Fernwärme)
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- separates WC gleich beim Eingang
- zwischen dem Schlafzimmer und Bad befindet sich ein Schrankraum mit viel Platz für Ihre Garderobe (Abstellraum)
- Fenster sind dreifach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet
- Telefon, Kabel / Internet und SAT-Anschlüsse
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Lift: Personenaufzug; Lastenaufzug;
- eigenes trockenes Kellerabteil
- Eventraum / Gemeinschaftsraum
- Außenbereich mit Spielplatz und Garten;
- digitaler Hausverwalterneben normaler Hausverwaltung;
- Garagenstellplätze sind extra zum Kauf verfügbar

Gemeinschaftsräume der Anlage (zur gemeinsamen Benützung):

Im Haus stehen Ihnen eine Menge Extras zur Verfügung: Digitaler Hausverwalter (Infopult), Fahrradraum, Kinderwagenraum, Waschküche, Eventraum mit einer Küche und sanitären Anlagen, Lift, (Hof) - Außenbereich mit Sitzgelegenheiten und Spielplatz, Postempfangsboxen, etc.

Energiekennzahlen:

Heizwärmebedarf: 17,20 kWh/m²a (A)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,72 (A).

Öffentliche Verkehrsmittel

- U-Bahnlinie U1 "Hauptbahnhof"

  Straßenbahnlinie: O, D, 18

  Buslinie: 13A, 69A

  Schnell- und Regionalzüge ab Hauptbahnhof

Konditionen:

Kaufpreis: € 450.000,--

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: nach den Tarifen der RA und Notare ? % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und ev. Barauslagen

Garagenstellplatz: auf Anfrage

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap