

**ANLEGERWOHNUNG | BEFRISTET VERMIETET BIS  
31.08.2028 | 2-Zimmer Terrassenwohnung mit  
Garagenstellplatz, Badesteg, Fitness- und  
Wellnessbereich, Concierge**



Terrasse

**Objektnummer: 2628**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,50 €
<b>USt.:</b>	17,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4

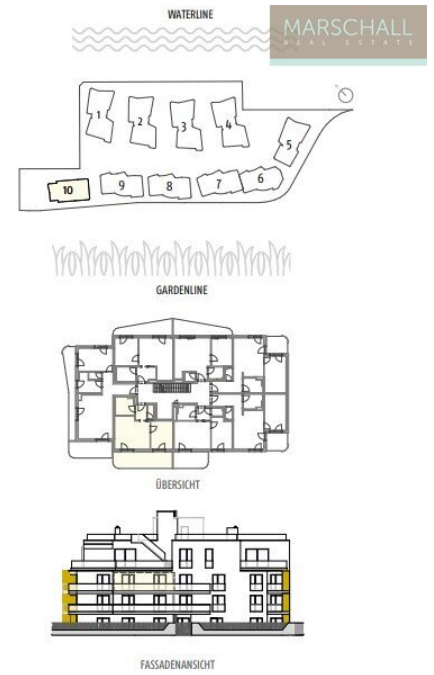
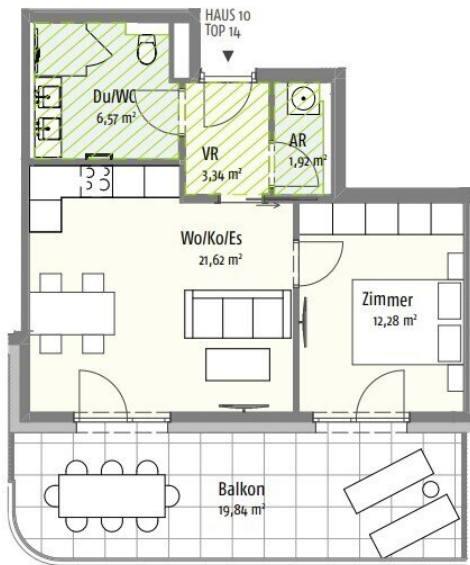


















## Objektbeschreibung

### LAGE

Dieses stylische Apartment befindet sich im 2. Obergeschoß eines gerade fertiggestellten Neubaus am Kuchelauer Hafen direkt bei der Donau.

### AUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Das helle Apartment besteht aus einem Vorzimmer, einem Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC, einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, einem Wohnzimmer mit offener Küche sowie einem Schlafzimmer. Vom Wohnzimmer und dem Schlafzimmer gelangt man direkt auf die südwestlich ausgerichtete ca. 20m<sup>2</sup> große Terrasse.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung (Luft- Wärmepumpe) sowie einer Deckenkühlung ausgestattet.

Das Haus bietet einzigartige Annehmlichkeiten und Services, wie einen hauseigenen Fitnessraum mit Topgeräten, einen Yoga-Raum, einen Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad sowie eine geräumige Lounge mit großem Garten.

Ein weiteres Highlight ist der direkte Wasserzugang mit eigenem Badesteg. Ob Sport, Baden, Wellness oder einfach relaxen - alles können Sie inhouse ohne zusätzliche Gebühren erleben.

Ein Concierge mit umfangreichen Serviceleistungen steht gegen Gebühr ebenfalls zur Verfügung.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 35.000.- plus 20% Ust. erworben werden (derzeit monatlich BK € 30,- + 20 % Ust + € 0,50 Rep.Rück.)

### INFRASTRUKTUR

Diese schöne Wohnhausanlage bietet eine hervorragende Lebensqualität mit hohem Freizeitwert und liegt direkt am Wasser in begehrter Lage des 19. Bezirks. Die Donau Auen, das Naherholungsgebiet Wienerwald und die idyllische Stadt Klosterneuburg sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel (Linie 400 VOR) befinden sich im Nahbereich.

Die Wiener Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

### INFORMATION

Die Wohnung ist derzeit bis Ende August 2028 um eine monatliche Nettomiete von € 700,-- + BK + UST befristet vermietet. Dies ergibt eine jährliche Rendite von ca. 2,4%

Der angegebene Kaufpreis ist netto zuzüglich 20% USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.