ERSTBEZUG - MÖBLIERT | 1010, Loggia, Ruhelage, Concierge, POLIFORM-Möblierung, uvm...

Objektnummer: 2308064

Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werdertorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	18.461,54 €
Betriebskosten:	129,68 €
Heizkosten:	227,51 €
USt.:	72,70 €

Provisionsangabe:

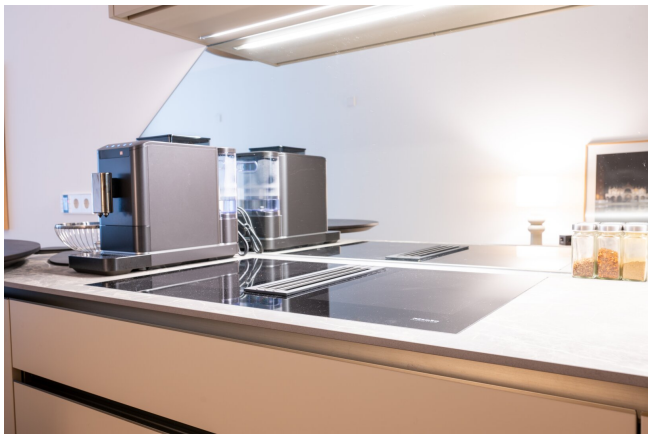
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bernhard C Bolesch, BSc

BOLESCH Immobilien GmbH

Felluga
36
HOURS
EUROPA
TASCHEN
MANUFACTURES



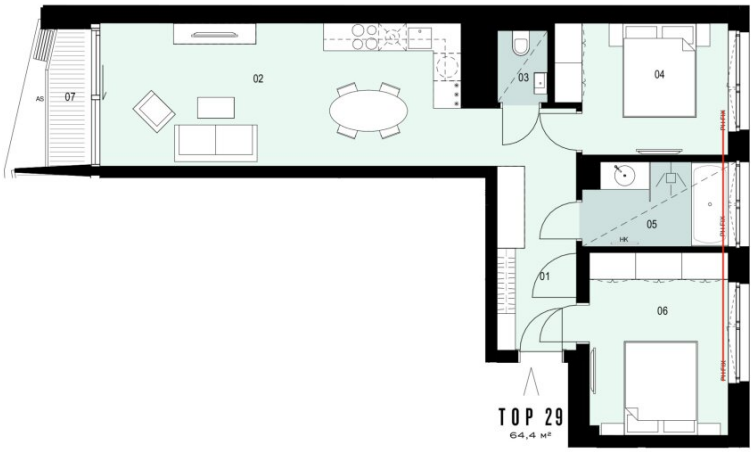
VOL.
TWO

WLAN

SONOS

FRANZ-JOSEFS-KAI 51
1010 WIEN

KAYSER



TOP 29
Obergeschoss 4

WOHNFLÄCHE
CA. 64.4 M²
LOGGIA
CA. 2.8 M²

01 VORRAUM
02 WOHNKÜCHE
03 WC
04 ZIMMER
05 BAD
06 ZIMMER
07 LOGGIA

RAUMHÖHE
CA. 2.55 M
TEILWEISE ABGEHÄNGTE DECKEN UND POTERIEN LAUT TECHNISCHEM ERFORDERNIS, RAUMHÖHE MIND. 2,15M

HK HEIZKÖRPER
AS ABSTURZSICHERUNG
DARÜBERLIEGEND
PH PARAPETHÖHE

BALKONE, WARTUNGSSTEGE UND SCHIEBELÄDEN GEMÄSS §83 BO WIEN.
WARTUNGSSTEGE DÜRFEN NUR ZU WARTUNGSZWECKEN BEGANGEN WERDEN, ALLE ZUGÄNGE ZU DIESEN SIND VERSPERRT AUSGEführt. WARTUNGSSTEGE SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES.

STAND APRIL 2020

WWW.KAYSER.WIEN

Hobbyraum/Bibliothek sind laut gesetzlichen Bestimmungen keine Aufenthaltsräume. Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. 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, Parapethöhen, 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.

0 1 1 3M

EIN PROJEKT VON ARE AUSTRIAN REAL ESTATE

JP IMMOBILIEN

EXKLUSIVVERMARKTUNG DURCH JP IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Bruttopreis, Vorsteuerabzug für Anleger möglich, auf Anfrage!

Bei der angebotenen Immobilie der Extraklasse handelt es sich um eine einmalige, bezugsfertige Gelegenheit. Das Appartemment wurde nur mit den hochwertigsten Designern, in Zusammenarbeit mit der Fa. Spätauf, und Möbeln des Italienischen Designermarke **POLIFORM**, ausgestattet. Bei den Küchen- und Haushaltesgeräten handelt es sich um hochwertige Modelle der Fa. **MIELE**.

Im vierten Obergeschoß gelegen, zeichnet sich diese Wohnung durch ihre einzigartige und komfortable Anordnung aus. In den hellen und ruhigen **Innenhof** ausgerichtet, gibt es zwei Zimmer mit großzügigen Fensterflächen. Das Schlafzimmer ist möbliert (ein neues Hotelbett der Hotelkette **SOFITEL**, nicht am Foto abgebildet, bezogen im **POLIFORM-Stoff** des Sofas im Wohnzimmer ist im Preis inbegriffen), die Wand hinter dem Bett indirekt beleuchtet.

Im zweiten, derzeit als Büro genützten Zimmer, in welchem auch MIELE **Waschmaschine und Trockner** in einem platzsparenden Einbauschrank untergebracht sind, besticht durch große Fensterflächen und Ruhe in den Innenhof. Hier ermöglichen die Installationen auch ein Gästezimmer.

Die hochwertig ausgestattete **Wohnküche** ist raumhoch in Richtung Süd-Osten verglast. Individuell designte Küche und Wohnzimmerausstattung der Fa. **POLIFORM** garantieren eine luxuriöse Umgebung um zu arbeiten oder zu wohnen. Eine Loggia rundet das einmalige Wohnerlebnis im ersten Bezirk ab.

Das hochwertige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Spiegelschrank, indirekte Beleuchtung und eine separate Regendusche.

Highlights:

- Erstklassiger W-Lan Empfang und Access-Points, sowie **CAT7** Verkabelung in der gesamten Wohnung. Glasfaser Internet.

- Küche und Einrichtung der Fa. Spätauf, **POLIFORM**

- **Erstbezug**, wurde nur als Dienstwohnung und Büro sporadisch genützt.

- **Concierge-Service** im Haus (Empfang von Gästen, Schlüsseldienst, Erledigungen, Textilreinigung Hol- und Bringservice, uvm.)

- **Besprechungsraum** mit Küche und TV im Erdgeschoss, hochwertig eingerichtet, für Ihre Veranstaltungen und Besprechungen

- Deckenkühlung

- Bodenheizung

- BUS-System mit App-Steuerung für Heizung, Kühlung und die Elektrik

Verkauf durch Unternehmer, Vorsteuerabzug möglich.

Ein **Tiefgaragenplatz** mit 22kw **Elektro-Ladestation** und separater Abrechnung nach kWh kann außerdem erworben werden, ist jedoch im Preis nicht inbegriffen.

Diese Immobilie befindet sich in der Nähe der **Börse**, in ruhiger Wohnlage des beliebten Ersten Bezirkes. Sie ist nach Südosten ausgerichtet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten, die Universität, Supermärkte und Bäckereien. Unmittelbar vor der Türe befindet sih die U-Bahn-Station Schottenring mit zahlreichen Straßenbahnlinien und dem **Linienkreuz U2xU4**. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den **Graben** und das **Schottentor**. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das **Juridicum** der Universität Wien, sowie die **OPEC**.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

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

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap