

**// Spektakulärer Ausblick - "The One"- mit Pool, Spa &  
Gym! Keine Spekulationsfrist!**



**Objektnummer: 6800**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 14,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,80 €
<b>USt.:</b>	7,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

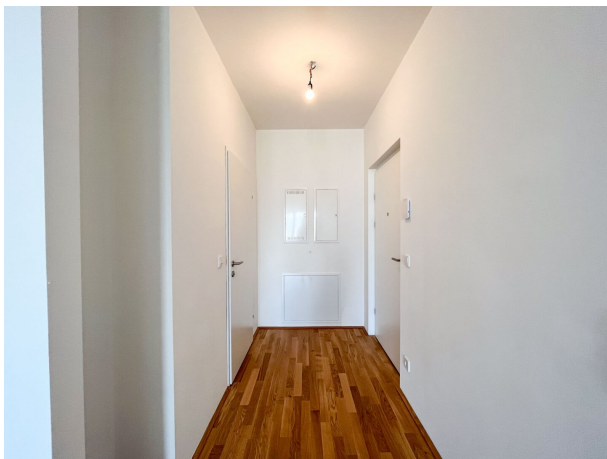
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

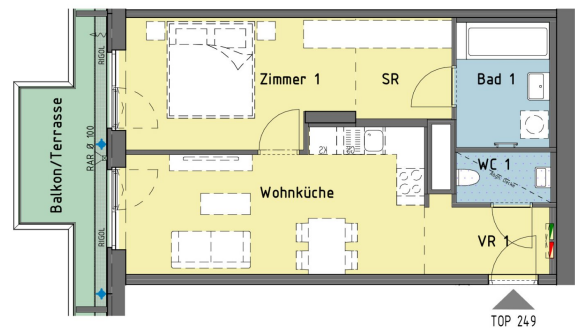


**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

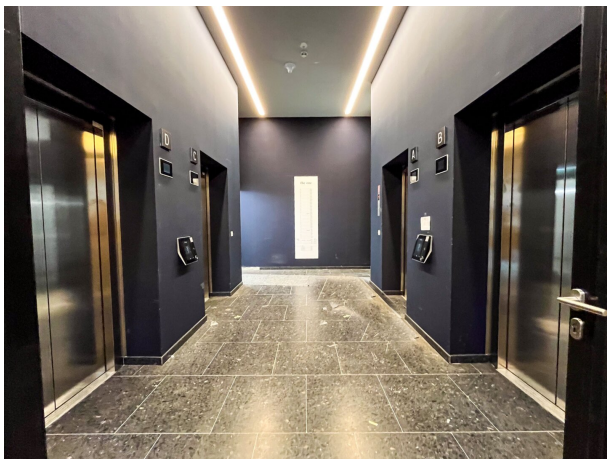






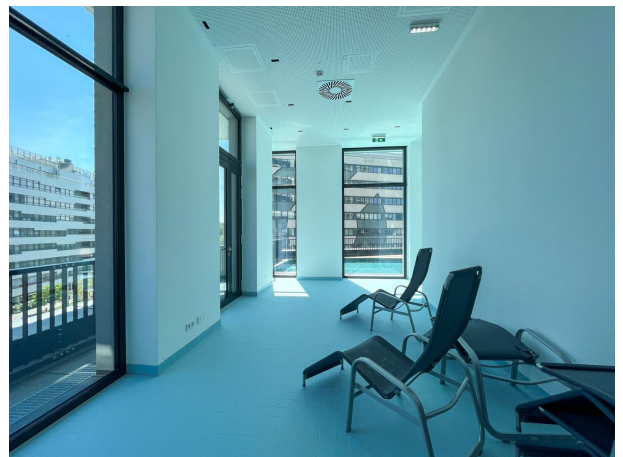
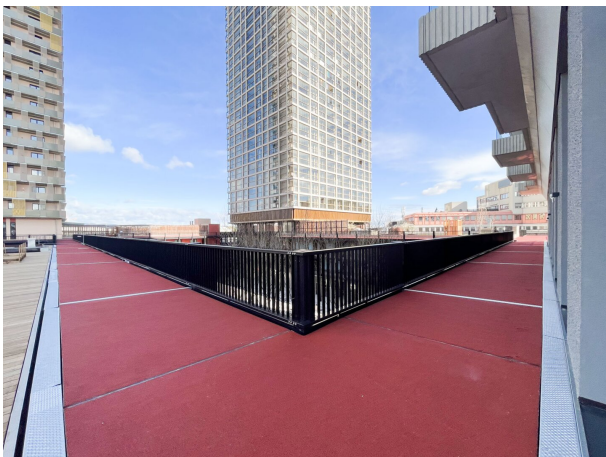
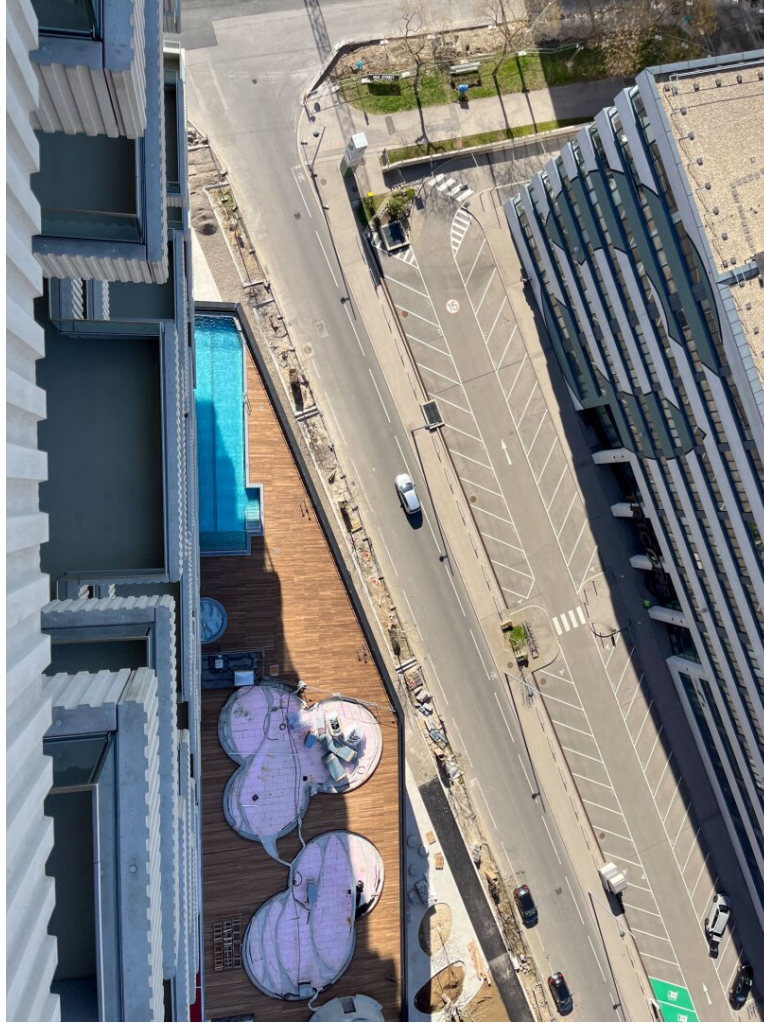


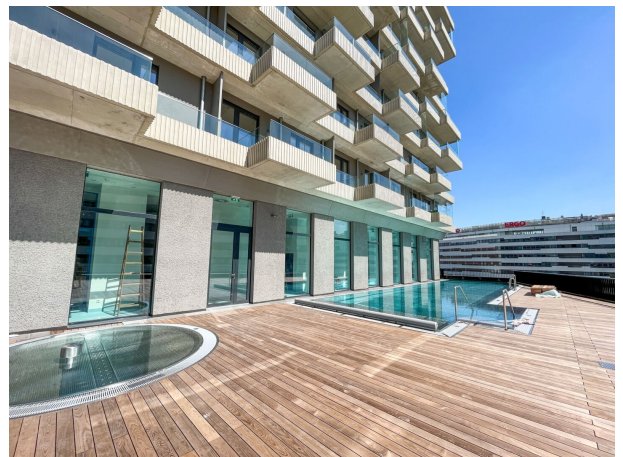


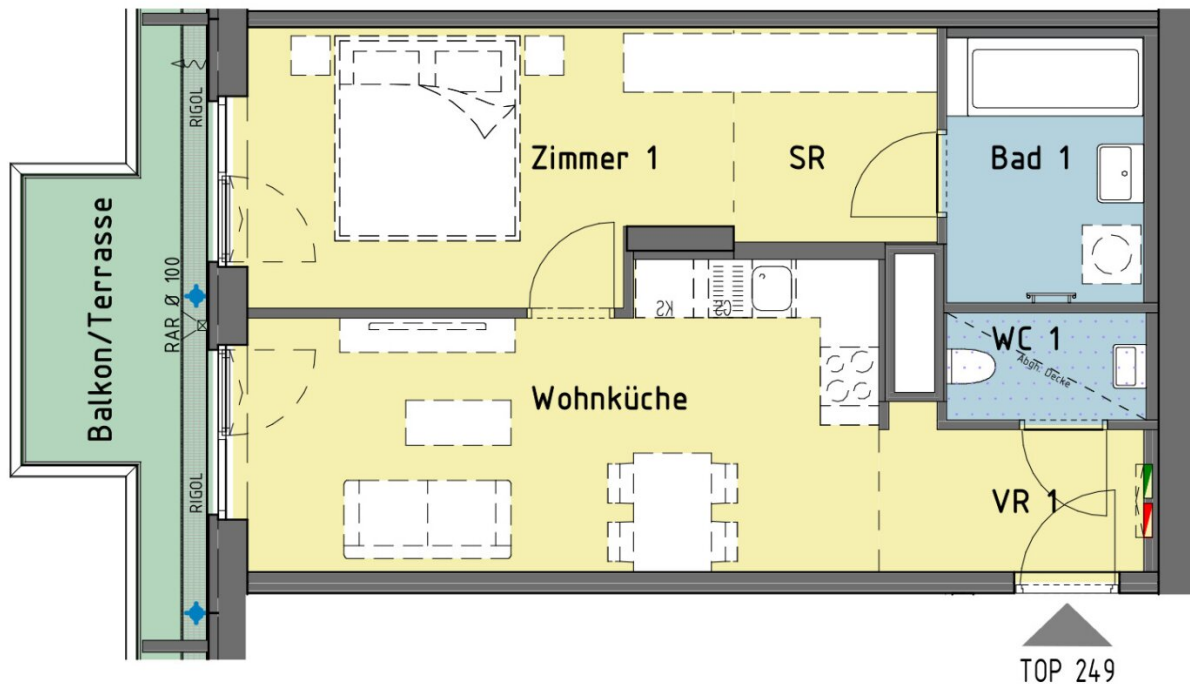












## Objektbeschreibung

### Vermietete Neubauwohnung im 24.Liftstock zu verkaufen!

Die Wohnung befindet sich im Turm "The One" des neuen Hochhaus Ensembles "The Marks" und ist bis 31.05.2027 vermietet.

### Wichtig! KEINE (!) Spekulationsfrist bei sofortigem Eigentum

Es besteht in diesem Fall kein Vorkaufsrecht gem. § 15i WGG Abs. 2 Z 2. Diese Wohnung kann sohin ohne einer Zustimmung der Bauvereinigung verkauft werden. Der Gewinn muss nicht an den Bauträger abgegeben werden.

### DIE WOHNUNG (ca. 48 m<sup>2</sup>) besteht aus

- einem Vorraum
- einem WC
- einer Wohnküche
- einem Schlafzimmer mit Schrankraum
- einem Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss
- einem ca. 8,14 m<sup>2</sup> großen Balkon

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugehörig. Im gesamten Hochhauskomplex stehen gemeinschaftliche Grünflächen und Begegnungszonen, sowie hauseigene Kinderspielplätze (im 9. und 21. Stock) zur Verfügung (es besteht die Möglichkeit zur Kinderbetreuung). Fahrradabstellplätze entstehen im neuen Arkadenbauwerk, welches alle drei Türme miteinander verbindet. In jenem Arkadenbauwerk befinden sich weiters diverse Geschäftsflächen.

## **DIE AUSSTATTUNG**

Die Wohnung mit wird einem hochwertigen Eichenparkett, sowie Feinsteinzeug in den Sanitärräumlichkeiten ausgestattet. Energietechnisch werden die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung mittels Einzelraumbesteuerung versorgt. Die Fenster werden mit einer innenliegenden Beschattung ausgestattet.

## **DAS ZUSATZANGEBOT**

- **großer Pool mit Ausblick ( 20 m x 5 m!), sowie ein weiteres Planschbecken für Kinder**
- **Waschküche**
- **Kinderwagenraum**
- **Gym**
- **Sauna**
- **Spa**
- **Co-Working-Spaces**
- **Kinder- und Jugendspielplätze**
- **Möglichkeit eines Tiefgaragenplatzes**
- **einige Begegnungs- und Ruhezone, sowie Geschäftsflächen und ein Supermarkt**

## **DIE LAGE**

Der Turm "the one" befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Gasometer, welche in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Noch näher liegt die Busstation Döblerhofstraße der Linie 72A. Eine Radroute führt vom Grundstück direkt zum Zentrum von Wien. Durch die nahegelegene Anschlussstelle St. Marx und den Knoten Prater ist die Modecenterstraße direkt an das höherrangige Straßennetz (A4/A23) angeschlossen.

Eine gute Infrastruktur ist durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, OBI, Mall im Gasometer) in unmittelbarer Nähe sichergestellt.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Kanzlei als Doppelmakler tätig ist. (Wir vertreten das Interesse beider Vertragspartner)

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

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.