

## **Exklusive Garsoniere im KAYSER – Ihr neues Anlageobjekt im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 960/69476**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	18.155,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,39 €
<b>USt.:</b>	18,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

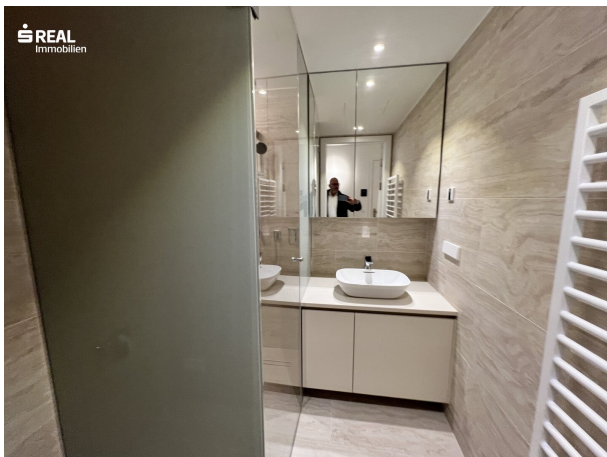
## Ihr Ansprechpartner



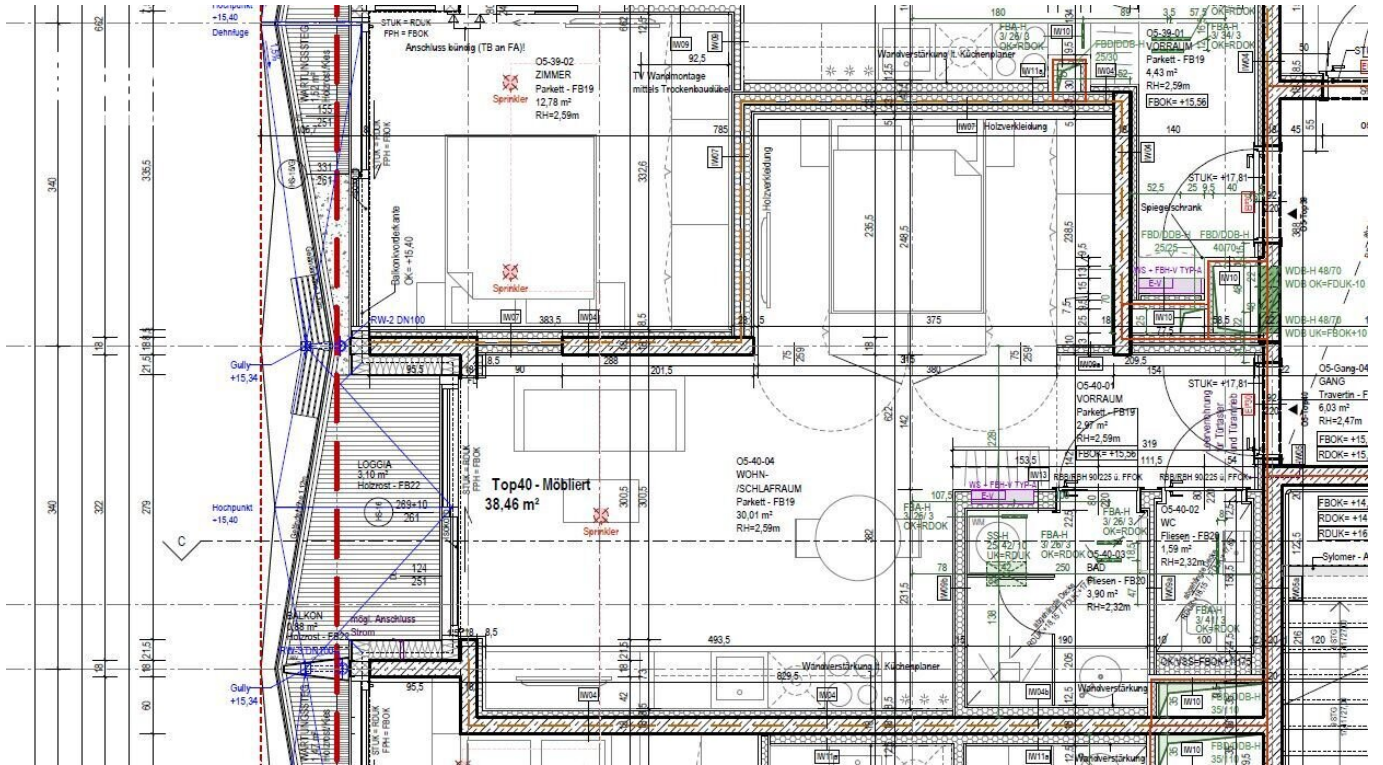
### Markus Kabourek

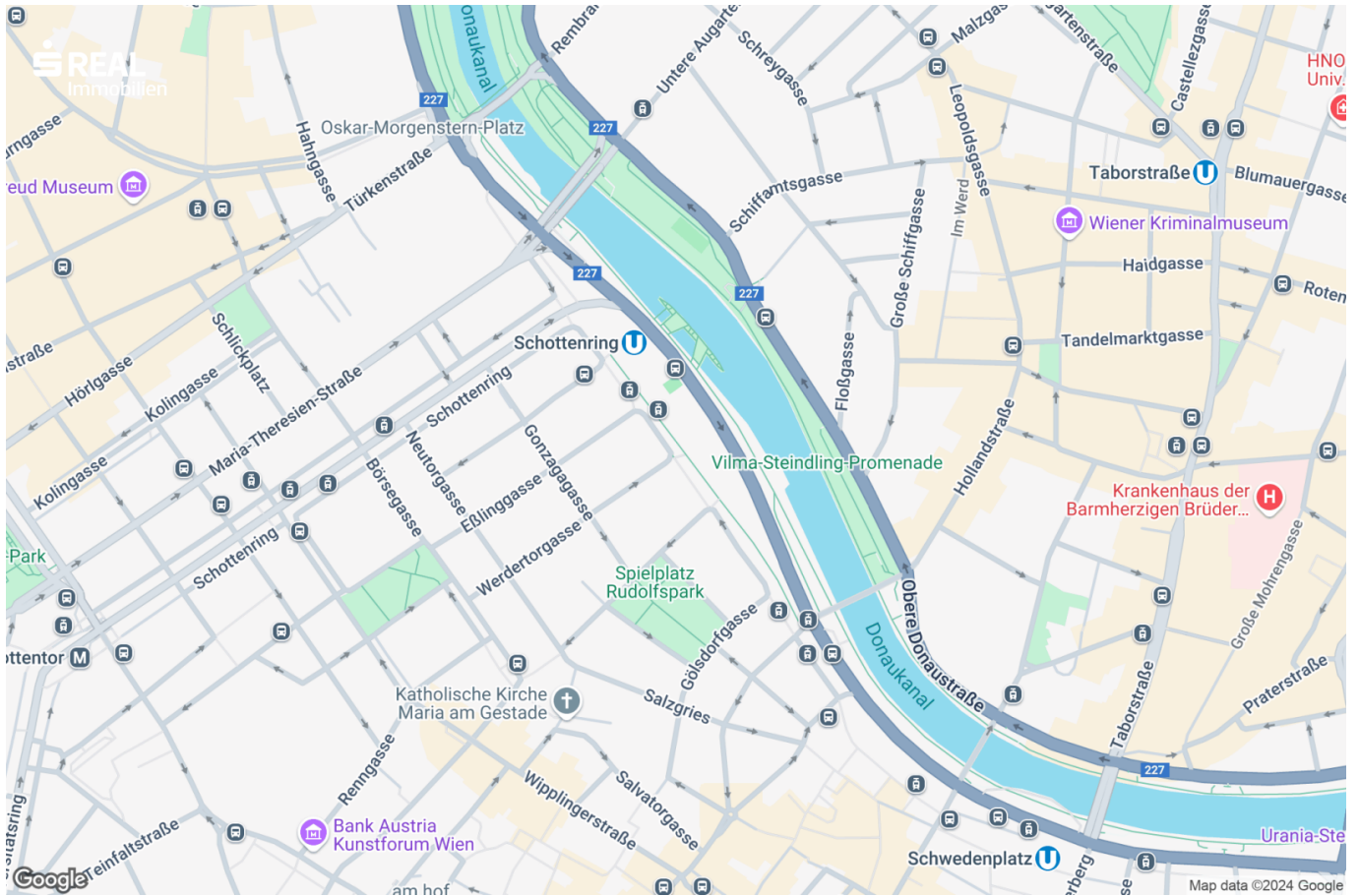
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien











## Objektbeschreibung

Das **KAYSER** ist ein neu errichtetes Wohnhaus im pulsierenden Zentrum der Wiener Innenstadt, das durch seine markante und moderne Architektur besticht. Bodentiefe Fensterflächen und verschiebbare Beschattungspaneel verleihen dem Gebäude ein individuelles, exklusives Erscheinungsbild und sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Die hier angebotene exklusive Garsoniere befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet einen traumhaften Ausblick auf den Donaukanal. Aktuell ist die Wohnung bis 2027 vermietet, ideal für Anleger, die von der erstklassigen Lage profitieren möchten.

Die Bewohner des KAYSER genießen nicht nur das internationale Flair der Umgebung, sondern auch den komfortablen Concierge-Service. Dieser steht charmant für Post-, Paket- und Schlüsseldienste zur Verfügung. Der einladende Lobby- und Loungebereich im Foyer ist ein beliebter Treffpunkt und lädt zum Verweilen ein.

Ein weiteres Highlight ist das digitale Infoboard „PUCK“ mit der gleichnamigen App, die alle Hausbewohner miteinander und mit der Hausverwaltung verbindet – für einen reibungslosen Austausch in sämtlichen Belangen.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche, von der aus Sie direkt auf die Loggia gelangen und den Blick auf den Donaukanal genießen können. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während ein praktischer Abstellraum wertvollen Stauraum bietet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage, in der ein Platz ab € 85.500,- erworben werden kann.

Ausstattungs Highlights:

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hochwertige, 3-fach verglaste, pulverbeschichtete Fenster
- Großformatiges Feinsteinzeug (45x90 cm) in den Bädern
- Elektrischer Sonnenschutz
- Innentüren mit 2,20 m Durchgangshöhe, wo technisch möglich
- Deckenkühlsystem für optimale Raumklimatisierung
- Hochwertige Parkettböden



- Markensanitärprodukte von höchster Qualität
- BUS System (KNX) für Licht, Kühlung und Heizung

Erleben Sie modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Das KAYSER wartet auf Sie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

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.