

**Anleger und Eigennutzer aufgepasst: Sehr gut vermietete
3 ZIMMER mit Loggia + Fitness und Sauna im Haus: auch
bestandsfrei möglich!**



Objektnummer: 3482

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,49 m ²
Nutzfläche:	83,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 21,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	235,94 €
Heizkosten:	232,43 €
USt.:	57,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8

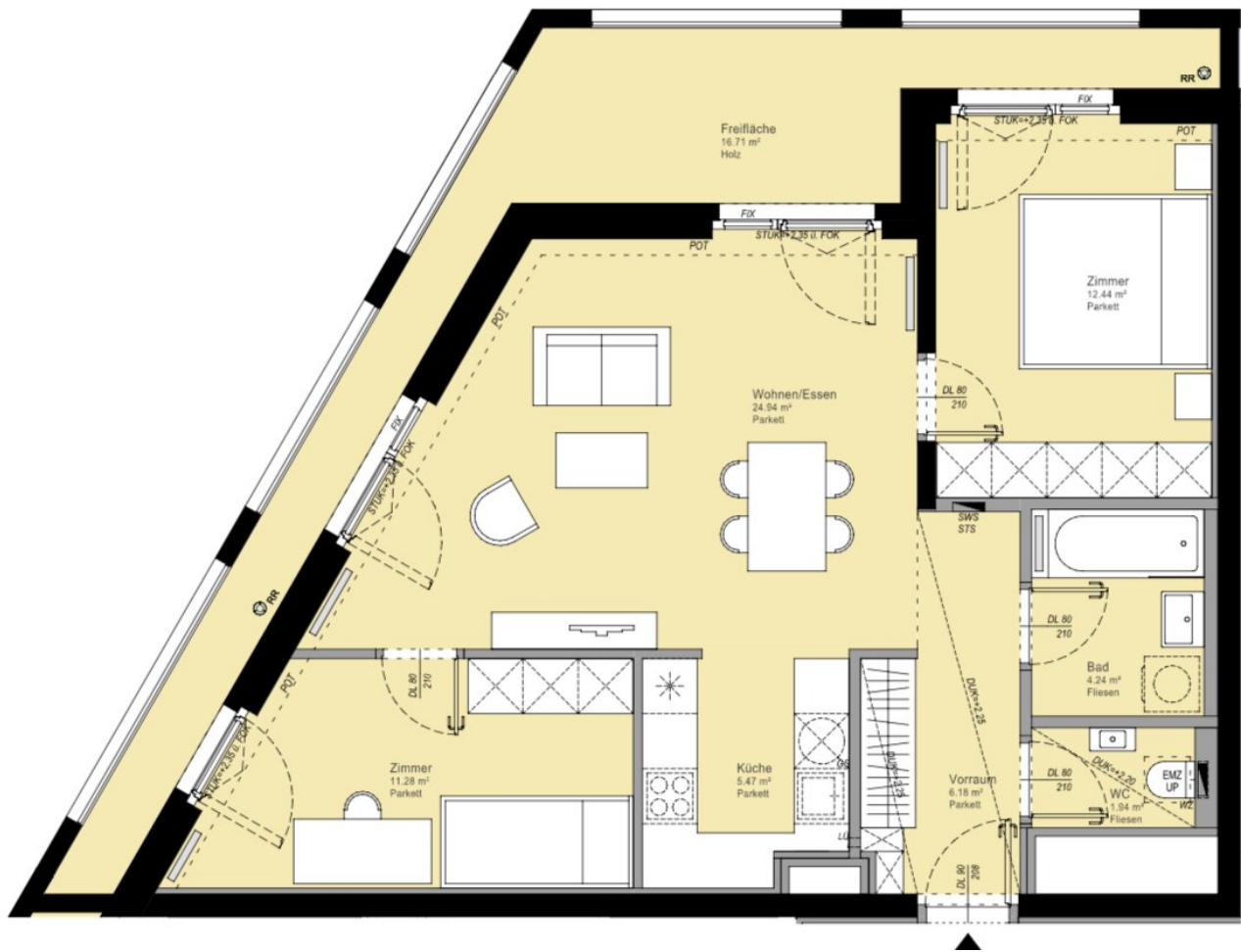












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine wunderschöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit südwestlich gelegener Loggia in DC-LIVING mit Fitness und Sauna im Haus!

Besichtigungen nur nach Absprache mit dem jetzigen Mieter möglich, daher ersuchen wir Sie um eine Anfrage mit Ihren Terminvorschlägen zur leichteren Terminkoordination!

* Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann danach selbst bezogen werden oder neu vermietet werden.

** Auch die Möglichkeit dass der Mieter (nach dem Kauf) vorzeitig auszieht, bei Eigenbedarf ist gegeben.

Die Wohnung ist zur Zeit um € 2.300,— pro Monat vermietet!

Die **Wohnung** hat ein Wohnzimmer mit einer sehr modernen Luxusküche mit Smart-Home-Geräte, 2 Schlafzimmer, ein separates WC und ein separates Bad mit Wanne, Waschmaschine, sowie einer Loggia und Kellerabteil als Zubehör.

Die Wohnung ist sehr modern ausgestattet und zentral gelegen.

Die Wohnung hat **83,20 m2 an Wohnnutzfläche** inkl. der vorgelagerten **Loggia mit 16,71 m2** und verfügt über raumhohe dreifach-verglaste Fenster, sowie eine vorgelagerten Loggia, die von jedem Zimmer aus separat begehbar ist.

Von der Loggia genießen Sie einen herrlichen Stadtblick / Fernblick auf die Neue Donau, DC-Skyline.

Das Haus und die Fenster sind sehr gut isoliert.

Überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausstattung, wie etwa die brandneue Markenküche, Fußbodenheizung in den Bädern, Parkettböden am Floor und in

den Wohn- und Schlafräumen, Belüftungssystem, Alarmanlage, Sicherheitstür, etc. Zusätzlich steht Ihnen ein großer Einlagerungsraum zur Verfügung.

Für Ihr Wohlbefinden und zu Ihrer Entspannung genießen Sie die Stunden in der Wellness-Oase mit einer Sauna, Sanarium, Ruheraum, Fitnessraum, Umkleideraum, Duschen, Toiletten.

Ein Concierge- Dienst, sowie eine hauseigene Garage mit zusätzlich anmietbaren Stellplätzen, die auch selbst für Besucher ausreichend Stellplätze bietet, komplettieren dieses Angebot.

Gemeinschaftsräume der Anlage:

Fahrradraum, Kinderwagenraum, Sauna und Fitnessbereich; Concierge; Besucherparkplätze;

Ausstattungsmerkmale:

alle Wohnräume mit Telekabel, A1, Sat-Anschlüssen, Innen-Jalousien, Vorhängevorrichtung, Sprinkler, Rauchmelder, Frischluftbelüftungssystem, Parkettböden, raumhohe Fenster mit 3-fach-Verglasung und Heizkörper; Sicherheitstür; Alarmanlage; Parkettböden; Keramikfliesen im Bad; Temperatursteuerung; Raumthermostat; Kabel-, SAT-, Internet-, DIGITAL-TV-Anschlüsse in jedem Zimmer vorhanden, Belüftungssystem, Sprinklersystem, Rauchmelder; Loggia mit Wasserentnahmestelle, Beleuchtung und Bewässerung und tollem Ausblick; Elektrogrillen ist auch erlaubt. Geheizt wird mittels Fernwärme (Zentralheizung). Das Bad ist mit einer Fußbodenheizung (elektrisch) ausgestattet. Mittels Raumthermostat können Sie die Heizung individuell steuern. Smarthome-Installation für Licht etc.

Lage:

Das Austria Center Vienna liegt ca. 100m von dem Donau-City DC-Living Apartment, die UNO nur 5 Gehminuten entfernt (unmittelbar daneben).

Die Donauinsel erreichen Sie fußläufig in ca. 3 Minuten. Der Flughafen Wien-Schwechat ist 17 km oder eine halbe Stunde Fahrzeit entfernt.

**Nähe: VIC / UNO / STRABAG /ARES TOWER / TECH TOWER / DC Tower / U1 -
Kaisermühlen**

Energieausweis: (HWB-Klasse) A mit 21 kWh/a/m².

Konditionen:

Kaufpreis: € 599.000,-- (Eigennutzer + Anleger): verkauft wird Privat ohne USt.

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf Befreiung bei Eigenbedarf);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Stand der Reparaturrücklage: € 368.920,94 zum 30.09.2023 (aktuelle folgt)!

Hinweise:

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

Kontakt:

Anfragen mit vollständiger Angabe der persönlichen Daten: Name und Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer bearbeiten können.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herrn Paunovi? Radiša unter: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547)

bzw. per Email: office@pr-immobilien.at

3 room flat with glass balkony / loggia in DC-Living for sale (one living room with kitchen and 2 bed rooms) glass balkony / loggia with great view !

Enjoy the amazing view and high standard living, as well as the comfortability of this flat and the mix of holiday feeling in recreational paradise right on the Underground and the atmosphere in the heart of a cosmopolitan city, with fitness, sauna and steam bath. The building is just few minutes away from the famous United Nations headquarters, the Donauzentrum & Donauplex and the Vienna International School. The apartment is very attractive and good located in the heart of the 22nd district, close to the UNO-City in DC-LIVING complex.

All kitchen appliances are brands. The kitchen includes a dish-washer, electric-oven, fridge, freezer. All appliances are in high quality class (Smart-Home).

Concierge service; Access to gym and sauna / fitness in building (included in the operating costs);

Video-Interfonphone doorbell; Smoke detectors; two elevators on each stairway;

common wellness, fitness & sauna area inside the building;

house central heating system (Fernwärme Wien);

bike room, trolley room; storage; big additional space in basement; visitors garage;

high quality materials inside and outside; all rooms have hardwood floors and access to the glass balkony / loggia; high standard ceramics; triple glass doors and windows outside; security door inside; alarm system; video-interphone; Internet and TV connections available in each room; central heating (Fernwärme), bathroom includes heated floors (electric); own basement (cellar) space in the building; children play-ground; cleaning service in building; concierge service;

Energy efficiency class A+

Layout:

entry space with a wardrobe place, big living room with open kitchen and place for dining, two bedrooms.

every room has access to the loggia / glass balkony; one bathroom with bath tub, one rest

rooms (Toilette), bathrooms are with heated floors; loggia / glass balcony, big basement, trolley room and bike room in building; one parking space in houseown garage (optional); garage parking space for visitors; also possible to rent out separately a second parking place;

Location & infrastructure:

The Austria Vienna Center is located about 100 meters from the apartment and the Danube Island recreational area can be reached in about 3 minutes walk. The Vienna Donau City as modern urban development is located only 8 minutes from the Vienna historic city center, as well as next door to the Vienna United Nations (UN) Building. On the one hand it is a green oasis of the Viennese population due to its adjacent location on the Danube, Alte Donau, Kaiserwasser and the Lobau recreation area, on the other hand a modern location not far from the city center of Vienna with a very good connection: U1 to City Center - Shopping mall: Donau - Zentrum - DC etc. The Donaupark is located in the immediate vicinity as well as the historic beach resort Gänsehäufel. The proximity to universities and numerous schools, including the renowned Vienna International School, makes the apartments for families also very attractive. Numerous supermarkets and doctors in the direct environment also value this location. An incomparable leisure time can be found in the Danube Center with its more than 260 shops, a cinema with 13 rooms, restaurants, cafés and bars. The subway (U1) and tram stop (25) are within walking distance and the nearest motorway junction (A22) can be reached just as quickly. The airport Vienna-Schwechat is 17km or half an hour drive in distance.

For further questions and appointments please contact **mr. Paunovic Radisa**: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) by Email: office@pr-immobilien.at

More objects you can find on: www.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) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap