

WOHNEN UND ARBEITEN IM ERSTEN WIENER GEMEINDEBEZIRK



Objektnummer: 6352/2125

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Nutzfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 97,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	1.449.000,00 €
Betriebskosten:	292,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

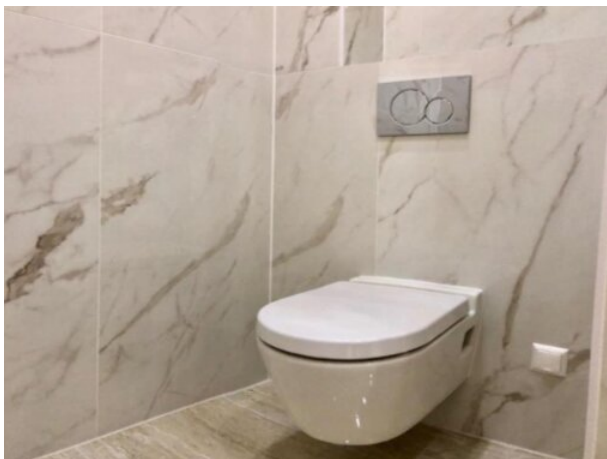
T +43 676 82533413
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











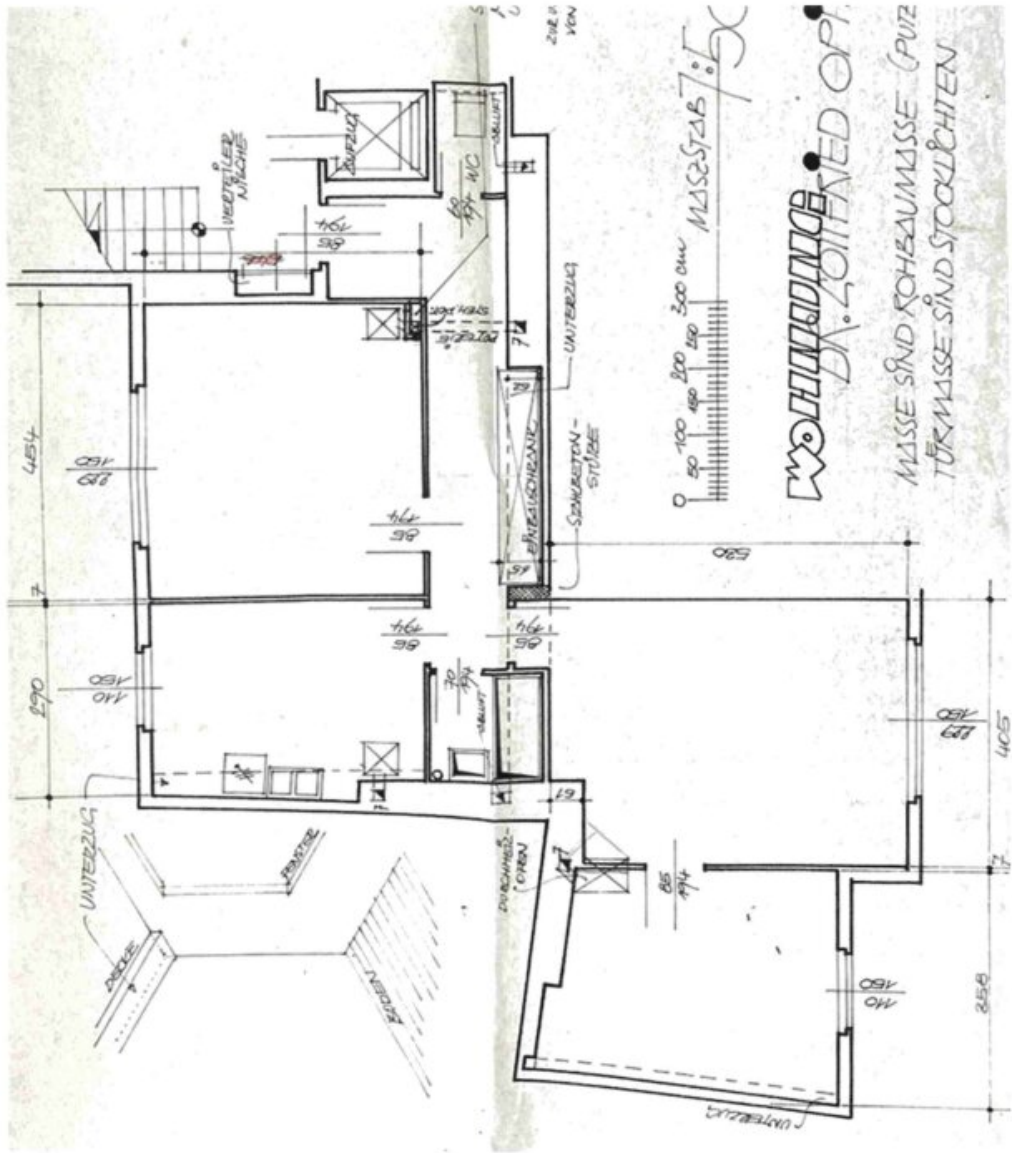








BEILAGE .B



LEGENDE

- NEU
- ABRUCH
- BESTAND

- ALLE INNENLIEGENDEN RÄUME SIND BE-UND ENTLÜFTET

② INNENWAND ((R)EI 30)

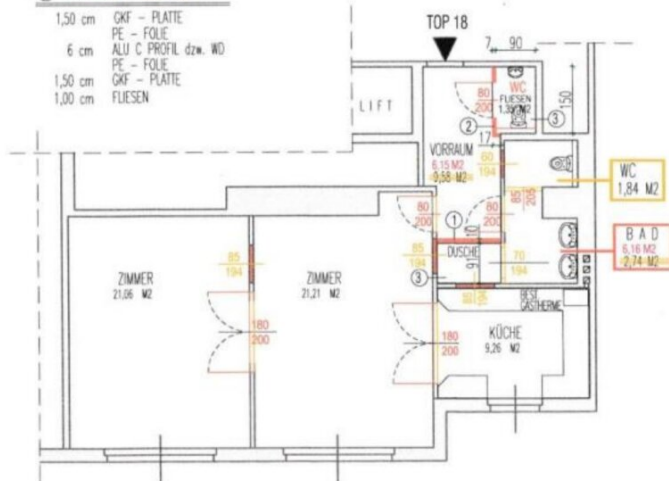
- 1,50 cm GKF - PLATTE
- PE - FOLIE
- 4 cm ALU C PROFIL dzw. WD
- PE - FOLIE
- 1,50 cm GKF - PLATTE

③ NASSRAUMBODENAUFBAU

- 1,0 cm FLESEN
- 4,0 cm LEICHTBETON
- 4,0 cm TOP-PLATTE
- 2 LAGEN BITUMENPAPPE mit 20 cm WANDÜBERLAPPUNG
- 30 cm BEST. DECKENAUFBAU

① INNENWAND ((R)EI 30)

- 1,50 cm GKF - PLATTE
- PE - FOLIE
- 6 cm ALU C PROFIL dzw. WD
- PE - FOLIE
- 1,50 cm GKF - PLATTE
- 1,00 cm FLESEN



FRANZ JOSEFSKAI

BAUANZEIGE M.1:100

ÜBER BAULICHEN ÄNDERUNGEN

1010 WIEN, FRANZ JOSEFSKAI 15

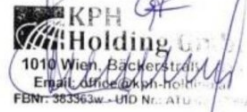
Gst. Nr 652/1 EZ. 22
KG 01 004 INNERE STADT

6 STOCK M. 1:100

BEHEIZUNG: BEST. GASTHERME

BAUWERBER: KPH HOLDING GmbH

Bäckerstrasse 2/15
1010 WIEN



PLANVERFASSER/BAUFÜHRER:

ZIKO HAUS Fertighaus GmbH
Massivhauszentrum WIG Oberlaa
Filmeichstrasse, Haus 2, 1100 Wien
Tel. 01 689 5276 Fax 01 689 55 01

WIEN JANUAR 2019

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im ersten Wiener Gemeindebezirk!

Kombinieren Sie wohnen und arbeiten in einem Gebäude mit Blick auf den Donaukanal!

2 Eigentumswohnungen im Paket in Top-Lage am Franz Josefs Kai, 1010 Wien

Objektbeschreibung: Hierbei handelt es sich um ein einzigartiges Investmentpaket mit zwei exklusiven Wohnungseigentumsobjekten in bester Wiener Innenstadtlage. Die beiden Wohnungen befinden sich im ersten Wiener Gemeindebezirk und bieten eine seltene Gelegenheit für Käufer mit einem Blick auf die Zukunft und auf langfristigen Wertzuwachs.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 677 62026546**

Details zu den Wohnungen:

2. Top 18, 6. Stock

- **Wohnfläche:** 66m²
- **Räumlichkeiten:** 2 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Badezimmer, separates WC
- **Zustand:** Komplett generalsaniert
- **Aktuelle Nutzung:** Vermietet als Büro (mit wunderschöner Aussicht über Wien)

4. Top 22, 7. Stock

- **Wohnfläche:** 85m²
- **Räumlichkeiten:** 3 Zimmer, Küche auf Innenhofseite (möglich mit zusätzlicher Loggia), Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Vorzimmer, Kaminanschluss
- **Zustand:** Unsaniert und bereits entkernt, ideal zur individuellen Gestaltung, die Innenwände können verschoben werden.

Gesamtfläche:

- **Nutzfläche insgesamt:** ca. 151m²

Besondere Features:

- **Kellerabteil:** Jede Wohnung verfügt über ein trockenes, seltenes Kellerabteil in ausgezeichnetem Zustand. Der Lift fährt direkt bis in den Keller und ermöglicht komfortablen Zugang zu allen Stockwerken.
- **Geringe Betriebskosten:** Das Gebäude wird von Rustler Immobilien mit niedrigen monatlichen Kosten verwaltet.
- **Instandhaltungsfond:** Stand 30.09.2024 beträgt der Fonds ca. 168.795€, es sind derzeit keine Sanierungen im Haus geplant, das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand.

Optionen für Sie: Die Wohnung im 7. Stock ist derzeit in einer Kommanditgesellschaft (KG) organisiert und könnte durch einen Share Deal übernommen werden. Dies bietet die Möglichkeit einer Übernahme der bestehenden Bankfinanzierung und ermöglicht insbesondere ausländischen Käufern den Erwerb eines Gesamtpakets inklusive Firmen-/Wohnsitzanschrift

und einem fertigen Firmenkonzept. Zudem besteht eine Kostenersparnis durch den Wegfall der Grunderwerbsteuer (Grest).

Lage: Die Liegenschaft liegt im Herzen Wiens mit direkter Anbindung an die Innenstadt. Das ausgezeichnete U-Bahn, Straßenbahn und Busnetz befindet sich direkt vor der Wohnung, und bietet Ihnen eine rasche Möglichkeit weitere Teile Wiens zu erreichen und bietet Ihnen eine unvergleichliche urbane Wohn- und Arbeitsumgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und die Kärntnerstraße sind ebenso nur wenige Gehminuten entfernt.

Interessiert?

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 67762026546

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap