

## **MODERNE EXKLUSIVE 2 ZIMMER + OPTIONALER GARAGE**



**Objektnummer: 1693/162**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,81 €
<b>USt.:</b>	12,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



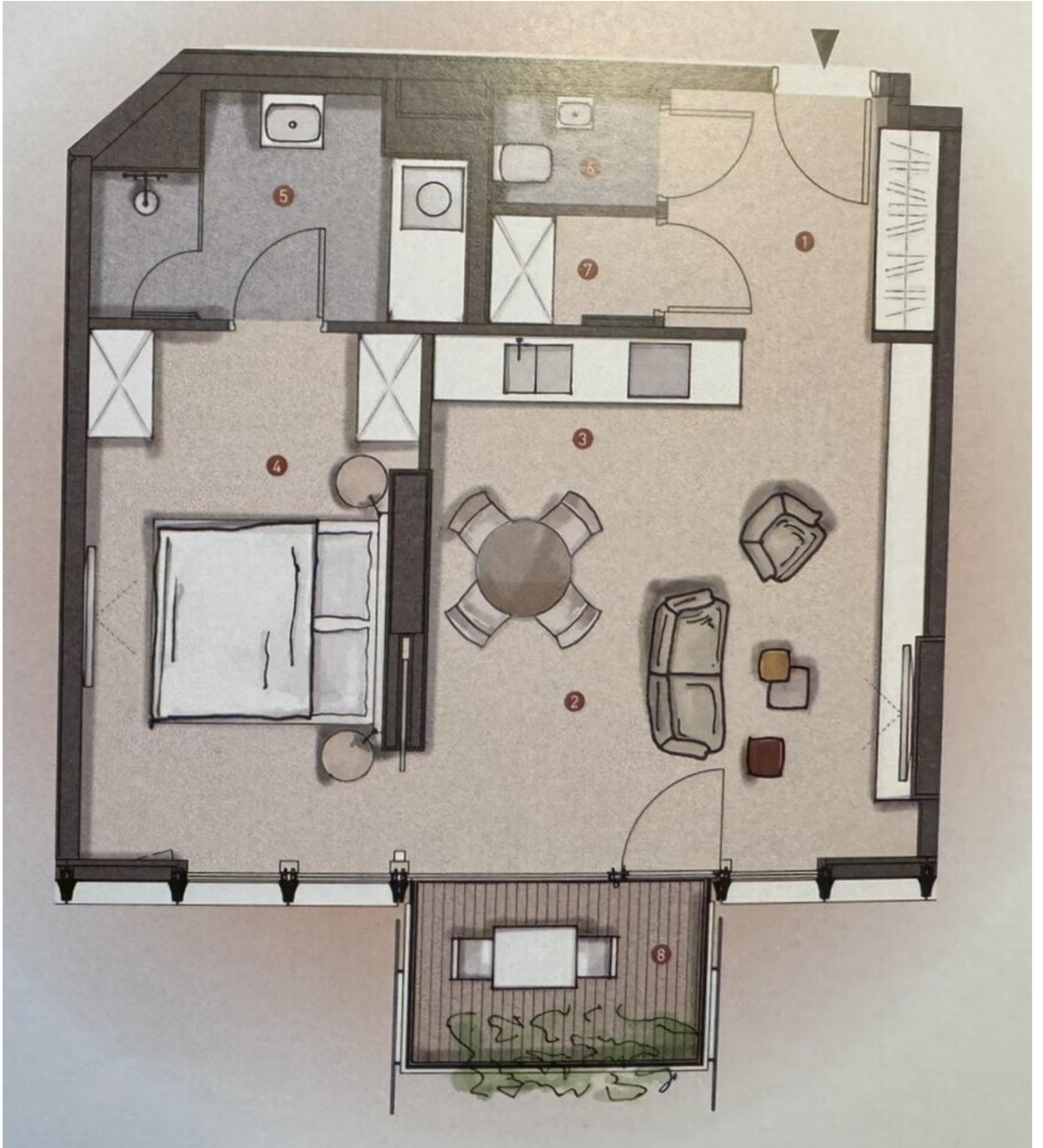
**Clemens Gamlich**











# Objektbeschreibung

An der **GRENZE** zum **3. BEZIRK** gelegen

**TOP-moderne Wohnung über den Dächern von Wien inkl. Balkon + optionalem Garagenplatz**

Zum Verkauf steht eine **exklusiv ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 56 m<sup>2</sup>** im **12. Stock** der **repräsentativen Wohntürme PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE** von **Star-Architekt Renzo Piano**.

Die Wohnung mit **raumhoher Panoramaverglasung** und dem **ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon** ist in Richtung **Abendsonne** ausgerichtet und lässt Sie mit **unverbaubarem Fernblick atemberaubende Sonnenuntergänge** an den Wiener Hausbergen erleben. Die goldenen Lichtstimmungen sorgen für viel Tageslicht - auch im Winter.

Die Wohnung - an einer der modernsten innerstädtischen Wohnadressen Wiens – bietet durch die raumhohe Verglasung ein sehr **großzügiges Raumgefühl, viel zusätzlichen Stauraum** durch den ca 4 m<sup>2</sup> großen Keller und besticht durch eine sehr **komfortable Raumaufteilung**:

- großzügiges Wohn-/Esszimmer mit
- moderner Markenküche und
- Balkon mit unverbaubarem Fernblick,
- Master-Bedroom mit
- En-Suite-Bad: bodenebene Dusche und Handtuchheizkörper,
- separates WC mit Waschbecken,
- geräumiges Vorzimmer,
- praktischer Abstellraum.

Die **luxuriöse Ausstattung** lässt auch keine Wünsche offen und **sorgt für ein behagliches Wohnklima an kalten und heißen Tagen** durch:

- **Fußbodenheizung:** angenehm gleichmäßige Wärmeentwicklung
- **Deckenkühlung:** geräuschlos/ohne Luftzug wie bei konventionellen Klimaanlage
- **Außenbeschattung:** elektrisch steuerbar mit Sensor
- **Floor-To-Ceiling-Windows** mit Mehrfachverglasung in allen Zimmern
- Hochwertiges **Parkett** von Weitzer mit langlebiger „pro strong“-Versiegelung in klassisch eleganter Eiche
- Edles italienisches Feinsteinzeug in Bad & WC: modern partiell verflies
- Hochwertige Marken-Armaturen und -keramik
- WC mit hygienisch spülrandloser Schale
- Gegensprechanlage mit Bildschirm, Sicherheitstüre Klasse 3
- Großes Kellerabteil mit Steckdose

**Weitere Annehmlichkeiten:**

- Inhouse-Fitnessraum mit hochwertigen TechnoGym-Geräten

- Multifunktionell nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Küche und Blick/Zugang zum hauseigenen Garten
- Paketboxen im Foyer
- Indoor-Waschplatz für Sportequipment, Vierbeiner etc.
- Waschsalon mit großen Industriemaschinen
- Begrünter Innenhof mit Spielbereich
- Doppelte Zugangssicherung des Eingangsbereichs
- Grünoase vis-a-vis (Schweizergarten)

### **Parkmöglichkeit & Mobilität:**

Sie können in der hauseigenen Tiefgarage einen **Parkplatz um EUR 30.000,-** erwerben oder nach Verfügbarkeit z.B. in der Garage des ERSTE Campus parken. Eine Vielzahl an Verkehrsmitteln, der **Hauptbahnhof und das Stadtzentrum** sind in **kurzer Gehdistanz** erreichbar.

### **Zusatzinformationen:**

**Der Wohnung ist ein eigenes ca. 4m<sup>2</sup> Kellerabteil zugeordnet.**

### **Kosten:**

- **KP: EUR 470.000,- (EUR 500.000 inkl. Parkplatz)**
- monatliche Betriebskosten inkl. Lift und USt.: **EUR 142,27**
- anteilige Reparaturrücklage: **EUR 27,49**
- Kosten Klimaanlage inkl. USt.: **EUR 56,55**
- Heizkosten inkl. USt.: **EUR 61,69**
- Wassergebühr inkl. USt.: **EUR 14,54**
- Warmwasser inkl. USt.: **EUR 28,28**
- **GESAMT: EUR 330,82**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap