

**- - - - - WOHNEN AM BELVEDERE- - - - - vermietete
Eigentumswohnung, USt. ausweisbar - -**



Ansicht

Objektnummer: 202/07992

Eine Immobilie von Edlauer Immobilienreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arsenalstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,03 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	510.000,00 €
Betriebskosten:	141,54 €
Heizkosten:	78,16 €
USt.:	33,30 €
Sonstige Kosten:	90,30 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Mag. FH Mag. Robert MAHOWSKY

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

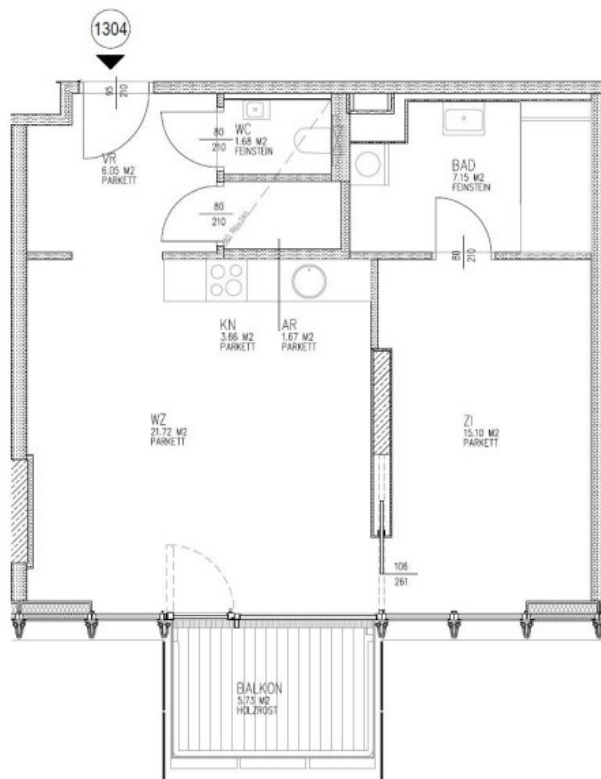








SONSTIGE EINRICHTUNGS- ODER GEGENSTÄNDE MIT AUSNAHME DER SANITÄR- GEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT DELIEFERT.
UNVERÄNDERLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG UND
ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEM
NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN



1304	WNF	57.03 M2
B	LOG	M2
NF	GESAMT	57.03 M2
TER/BAL		5.73 M2
KELLERABTEIL		3.75 M2
STELLPLATZ		



Datum:



Objektbeschreibung

DAS PROJEKT

Unmittelbar beim Hauptbahnhof in Wien wurde ein architektonisch herausragendes Gebäude errichtet. In drei Wohntürmen wurde ein einzigartiges Projekt mit ansprechenden Außen- und Gemeinschaftsflächen umgesetzt.

WOHLFÜHLWOHNEN MIT PERFEKTER INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Wohnlage und ist dennoch nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Alle öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung. Die Nähe zum Hauptbahnhof ist hier ein besonderes Highlight.

MASSIVBAUWEISE für HOHE WERTBESTÄNDIGKEIT

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Massive Wände speichern im Winter die Wärme, im Sommer wirken Sie als Hitzepuffer. Aufgrund der hohen Speicherkapazität gleichen sie Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus. Weitere Vorteile der Massivbauweise sind die

DETAILS der EIGENTUMSWOHNUNG im 13. Stockwerk

Die Raumaufteilung der Wohnung besteht aus:

Vorraum, Wohnbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Schrankraum, Bad, WC, Abstellraum
Der Balkon ist vom Wohnbereich aus erreichbar.

An Allgemeinflächen und -einrichtungen sind vorhanden:

- Gemeinsamer Fitnessraum mit WLAN
- Allgemeiner Raum für Feiern und Zusammenkünfte - Inklusive Küche
- Allgemeinräume (Kinderwagen-/Fahrradabstellraum)
- Lift vom Kellergeschoß in das Dachgeschoß

DIE AUSSTATTUNG (Standard)

- Holzparkett
- Feinsteinzeug
- Hochwertige Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- Barrierefreie Erschließung
- Außenbeschattung

KAUFPREIS

Der Kaufpreis von EUR 510.000,-- stellt den Bruttokaufpreis, inklusive 20 % Umsatzsteuer, dar. Netto-Kaufpreis daher rd. EUR 425.000,--.

VERFÜGBARKEIT - VERMIETUNG

Die Wohnung ist seit März 2023 für 5 Jahre, d.h. bis Februar 2028, vermietet.
Jahres-Netto-Hauptmiete: EUR 10.781,16, zzgl. Betriebs- und Nebenkosten.

NEBENKOSTEN

Als Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet sowohl die Vermittlungsprovision als auch die Notars- oder Anwaltskosten, Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, usw.

INFORMATION und WEITERFÜHRENDE BERATUNG

Schicken Sie uns eine Anfrage für weitere Details und Unterlagen oder kontaktieren Sie uns per Mail (r.mahowsky@edlauer.com) bzw. telefonisch 02742/352438-98 (Hr. Robert Mahowsky).



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.