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

Ansicht

**Objektnummer: 202/07997**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

# Zahlen, Daten, Fakten

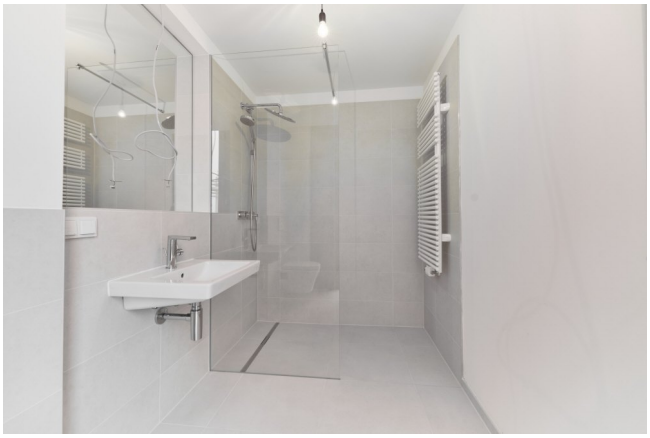
| | |
|---|---|
| Adresse | Arsenalstraße 14 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 152,77 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 1.530.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 443,96 € |
| **Heizkosten:** | 222,25 € |
| **USt.:** | 98,92 € |
| **Sonstige Kosten:** | 255,34 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3%

# Ihr Ansprechpartner

**Mag. FH Mag.FH Robert MAHOWSKY**

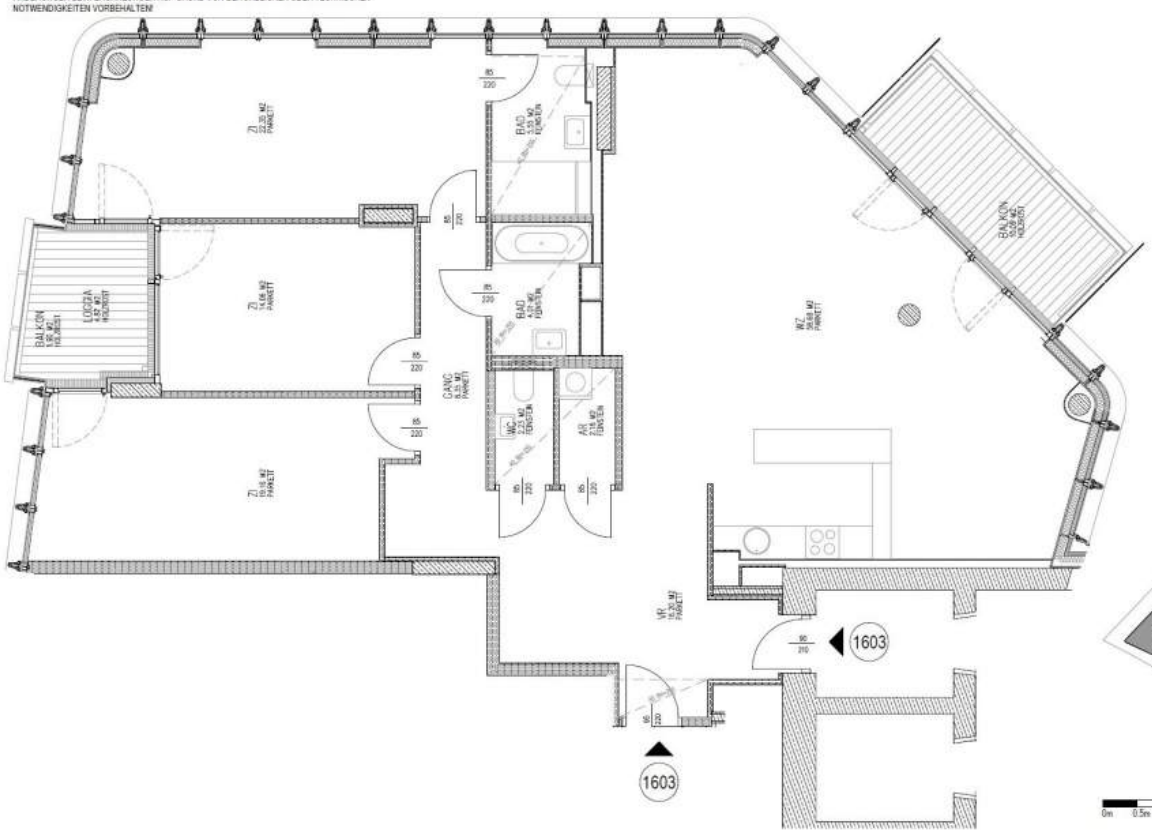
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

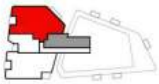


WIEN - SIGNA Wohnen am Belvedere zwei GmbH & Co OG | VERTRAGSPLAN | W2 | 16. OBERGESCHOSS TOP 1603

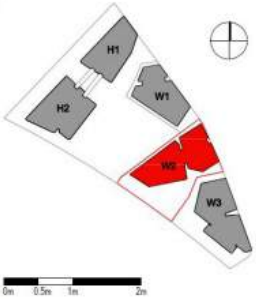
SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE MIT AUSNAHME DER SANITÄRGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT.
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG UND ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEN NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN!

| | | |
|---|---|---|
| 1603 | WNF | 152.77 M2 |
| D | LOG | 4.87 M2 |
| NF | GESAMT | 157.64 M2 |
| TER/BAL | | 11.99 M2 |
| KELLERABTEIL | | 4.75 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 Speicherfähigkeit gleichen sie Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sehr gut aus. Weitere Vorteile der Massivbauweise sind die

**DETAILS der EIGENTUMSWOHNUNG im 16. Stockwerk**
Das Raumaufteilung der Wohnung besteht aus:
Vorraum, Wohnbereich mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Abstellraum und 2 Balkone.
Ein Balkon ist von allen Schlafzimmern aus, der andere Balkon vom Wohnzimmer aus erreichbar.

**An Allgemeinflächen und -einrichtungen sind vorhanden:**
- Gemeinsamer Fitnessraum mit WLAN
- Allgemeiner Raum für Feiern und Zusammenkünfte - Inklusive Küche
- Allgemeinräume (Kinderwagen-/Fahrradabstellraum)
- Lifte 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 1.530.000,-- stellt den Bruttokaufpreis, inklusive 20 % Umsatzsteuer,

dar. Netto-Kaufpreis daher rd. EUR 1.275.000,--.

**VERFÜGBARKEIT - VERMIETUNG**
Die Wohnung ist seit 01.05.2021 für 5 Jahre, d.h. bis 31.04.2026, vermietet (+ Option für den Mieter auf Verlängerung um 3 Jahre). Jahres-Netto-Hauptmiete: EUR 30.338,88, 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.