

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

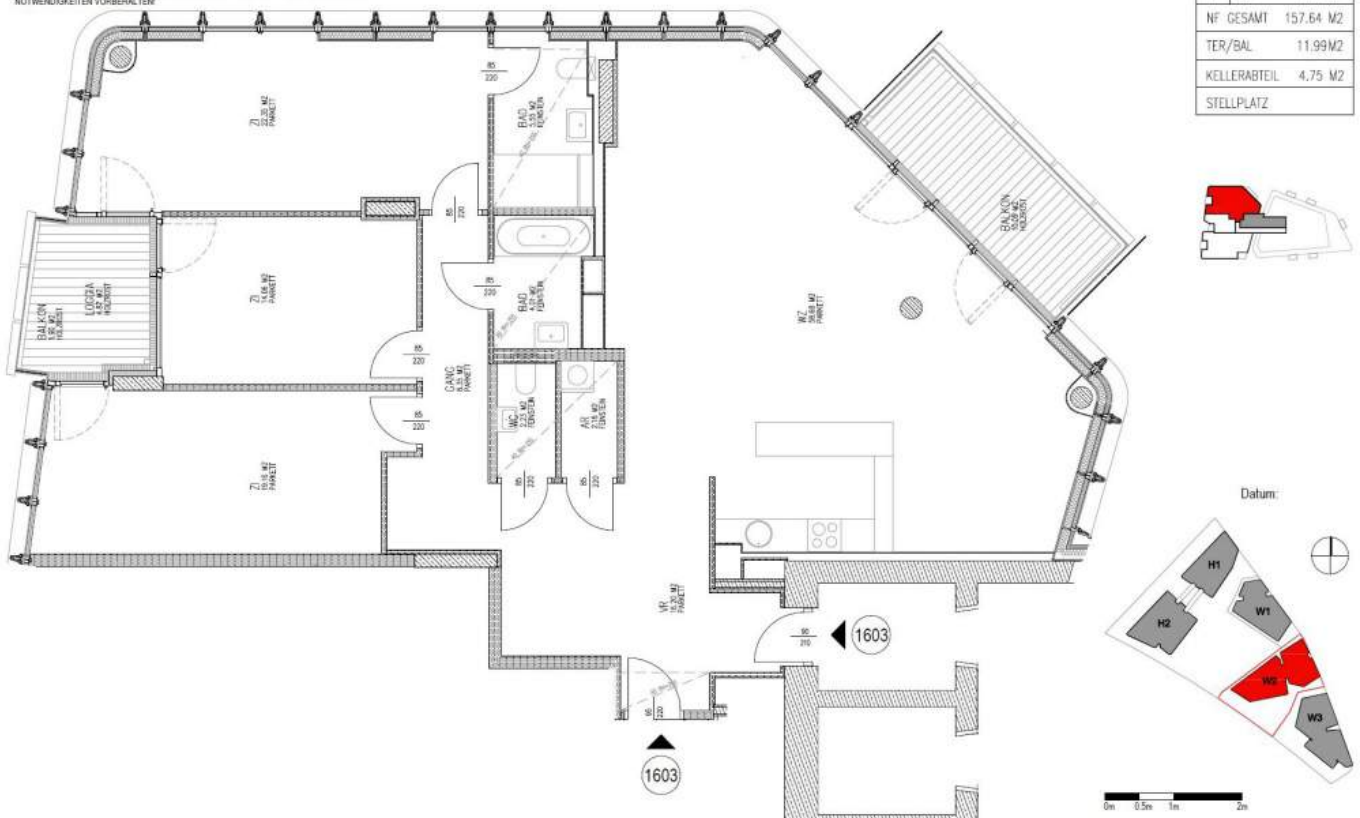
WIEN - SIGNA Wohnen am Belvedere zwei GmbH & Co OG

VERTRAGSPLAN

W2 16. OBERGESCHOSS TOP 1603

SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE MIT AUSNAHME DER SANITÄRGEGENSTÄNDE DIENEN  
NUR DER VERANSCHÄULICHUNG UND WERDEN NICHT GELIEFERT.  
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WAHREND DER BAUFÜHRUNG UND  
ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEN  
NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN

1603	WNF	152,77 M <sup>2</sup>
D	LOG	4,87 M <sup>2</sup>
NF	GESAMT	157,64 M <sup>2</sup>
TER/BAL		11,99 M <sup>2</sup>
KELLERABTEIL		4,75 M <sup>2</sup>
STELLPLATZ		



Objektnummer: 202/07997

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

## Zahlen, Daten, Fakten

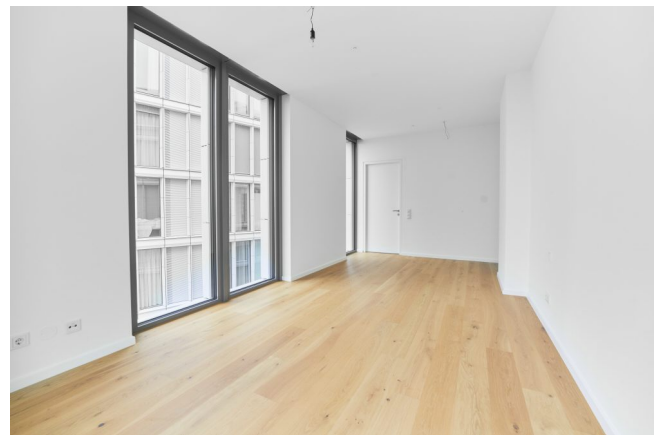
Adresse	Arsenalstraße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,72
Kaufpreis:	1.530.000,00 €
Betriebskosten:	443,96 €
Heizkosten:	222,25 €
USt.:	98,92 €
Sonstige Kosten:	255,34 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner

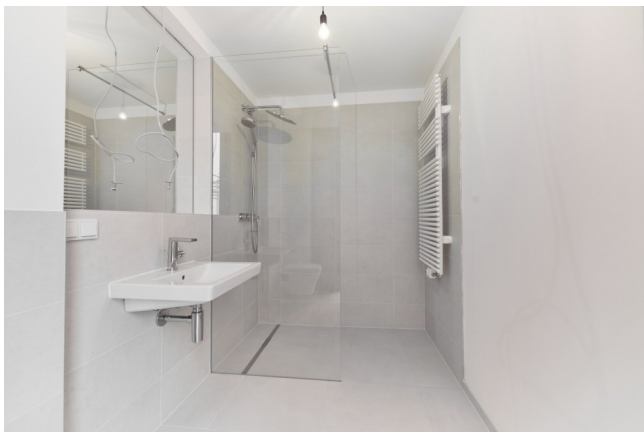


**Mag. FH Mag.FH Robert MAHOWSKY**

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder





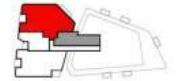
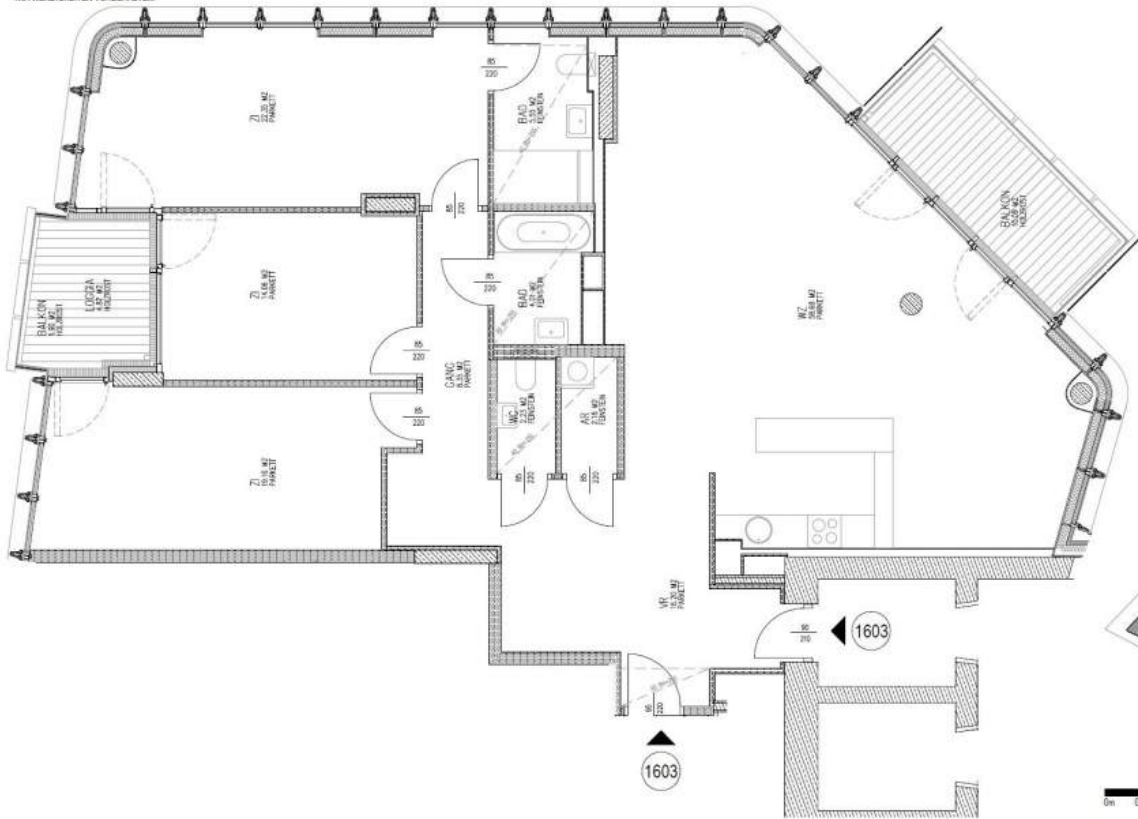




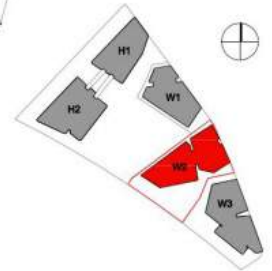


SONSTIGE EINRICHTUNGS- ODER GEGENSTÄNDE MIT AUSNAHME DER SANITÄR- ODER GEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHÄULICHUNG UND WERDEN NICHT DELIEFERT. UNTERSCHIEDLICHE PLANKÖPFE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUFÜHRUNG UND ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN AUF GRUND VON BEHÖRDLICHEN ODER TECHNISCHEM NOTWENDIGKEITEN VORBEHALTEN

1603	WNF	152,77 M <sup>2</sup>
	D LOG	4,87 M <sup>2</sup>
	NF GESAMT	157,64 M <sup>2</sup>
	TER/BAL	11,99 M <sup>2</sup>
	KELLERABTEIL	4,75 M <sup>2</sup>
	STELLPLATZ	



Datum:



0m 0.5m 1m 2m



## 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 16. Stockwerk

Die 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)
- 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 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](mailto: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.