

**3% Rendite | MÖBLIERT | 1010, Loggia, Ruhelage,  
Concierge, POLIFORM**



**Objektnummer: 2308064**

**Eine Immobilie von BOLESCH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werdertorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,35 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Kaufpreis / m²:	18.461,54 €
Betriebskosten:	129,68 €
Heizkosten:	227,51 €
USt.:	72,70 €

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard C Bolesch, BSc**

BOLESCH Immobilien GmbH  
Khevenhüllerstraße 6  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202  
H +43 676 7172333  
F +43 - 463 - 203 202 - 66



















FRANZ-JOSEFS-KAI 51  
1010 WIEN

KAYSER

TOP 29  
Obergeschoss 4

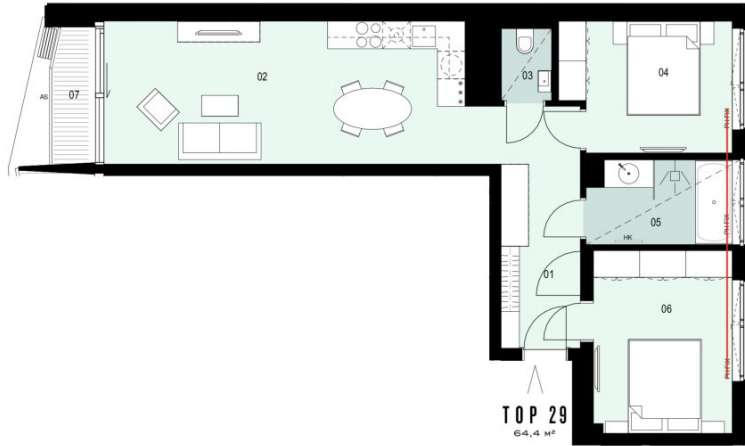
WOHNFLÄCHE	01	VORRAUM
CA. 64,4 M <sup>2</sup>	02	WOHNKÜCHE
LOGGIA	03	WC
CA. 2,8 M <sup>2</sup>	04	ZIMMER
	05	BAD
	06	ZIMMER
	07	LOGGIA

RAUMHÖHE  
CA. 2,55 M  
TEILWEISE ABGEHÄNGTE DECKEN UND POTERIEN LAUT  
TECHNISCHEN ERFORDERNIS, RAUMHÖHE MIN. 2,15M

HK	HEIZKÖRPER
AS	ABSTURZSICHERUNG
---	DÄUBERFLÜSSEND
PH	PARAPETHÖHE

BALKONE, WARTUNGSGESSEL UND SCHIEBELADEN ZEIGT SICH NUR IM 3D WEN.  
WARTUNGSGESSEL DÜRFEN NUR ZU WARTUNGSGESSELN BESUCHEN WERDEN, ALLE ZUGÄNGE ZU  
DIESEN SIND VERSPERRT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSGESSEL SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES.  
STAND APRIL 2020

WWW.KAYSER.WIEN



TOP 29  
64,4 M<sup>2</sup>

0 1 1 3M

Hobbyraum/Bibliothek sind laut gesetzlichen Bestimmungen keine Aufenthaltsräume. Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich noch ändern. Sämtliche Maße, Parapethöhen, Poterien, abgehängte Decken sind Circa-Angaben und können sich noch ändern. Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind Naturmaße zu nehmen. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



FRANZ-JOSEFS-KAI

EIN  
PROJEKT  
VON

ARE AUSTRIAN  
REAL  
ESTATE

JP

JP IMMOBILIEN

EXKLUSIVVERMARKTUNG DURCH JP IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Preis zzgl. USt. - Vorsteuerabzug möglich, 3 % Brutto-Anfangsrendite!

Bei der angebotenen Immobilie der Extraklasse handelt es sich um eine einmalige, bezugsfertige Gelegenheit. Das Appartement wurde nur mit den hochwertigsten Designern, in Zusammenarbeit mit der Fa. Spätauf, und Möbeln des Italienischen Designermarke **POLIFORM**, ausgestattet. Bei den Küchen- und Haushaltesgeräten handelt es sich um hochwertige Modelle der Fa. **MIELE**.

Im vierten Obergeschoß gelegen, zeichnet sich diese Wohnung durch ihre einzigartige und komfortable Anordnung aus. In den hellen und ruhigen **Innenhof** ausgerichtet, gibt es zwei Zimmer mit großzügigen Fensterflächen. Das Schlafzimmer ist möbliert (ein neues Hotelbett der Hotelkette **SOFITEL**, nicht am Foto abgebildet, bezogen im **POLIFORM-Stoff** des Sofas im Wohnzimmer ist im Preis inbegriffen), die Wand hinter dem Bett indirekt beleuchtet.

Im zweiten, derzeit als Büro genützten Zimmer, in welchem auch **MIELE Waschmaschine und Trockner** in einem platzsparenden Einbauschränk untergebracht sind, besticht durch große Fensterflächen und Ruhe in den Innenhof. Hier ermöglichen die Installationen auch ein Gästezimmer.

Die hochwertig ausgestattete **Wohnküche** ist raumhoch in Richtung Süd-Osten verglast. Individuell designte Küche und Wohnzimmerausstattung der Fa. **POLIFORM** garantieren eine luxuriöse Umgebung um zu arbeiten oder zu wohnen. Eine Loggia rundet das einmalige Wohnerlebnis im ersten Bezirk ab.

Das hochwertige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Spiegelschränk, indirekte Beleuchtung und eine separate Regendusche.

Highlights:

- Erstklassiger W-Lan Empfang und Access-Points, sowie **CAT7** Verkabelung in der gesamten Wohnung. Glasfaser Internet.
- Küche und Einrichtung der Fa. Spätauf, **POLIFORM**
- **Erstbezug**, wurde nur als Dienstwohnung und Büro sporadisch genutzt.
- **Concierge-Service** im Haus (Empfang von Gästen, Schlüsseldienst, Erledigungen, Textilreinigung Hol- und Bringservice, uvm.)

- **Besprechungsraum** mit Küche und TV im Erdgeschoss, hochwertig eingerichtet, für Ihre Veranstaltungen und Besprechungen
- Deckenkühlung
- Bodenheizung
- BUS-System mit App-Steuerung für Heizung, Kühlung und die Elektrik

### **Verkauf durch Unternehmer, Vorsteuerabzug möglich.**

Ein **Tiefgaragenplatz** mit 22kw **Elektro-Ladestation** und separater Abrechnung nach kWh kann außerdem erworben werden, ist jedoch im Preis nicht inbegriffen.

Diese Immobilie befindet sich in der Nähe der **Börse**, in ruhiger Wohnlage des beliebten Ersten Bezirkes. Sie ist nach Südosten ausgerichtet. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten, die Universität, Supermärkte und Bäckereien. Unmittelbar vor der Türe befindet sich die U-Bahn-Station Schottenring mit zahlreichen Straßenbahnlinien und dem **Linienkreuz U2xU4**. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den **Graben** und das **Schottentor**. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das **Juridicum** der Universität Wien, sowie die **OPEC**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap