

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



Ansicht 1

**Objektnummer: 202/07994**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Arsenalstraße 14                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 95,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 756.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 226,82 €                         |
| Heizkosten:                   | 134,50 €                         |
| USt.:                         | 55,45 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 142,70 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| 3%                            |                                  |

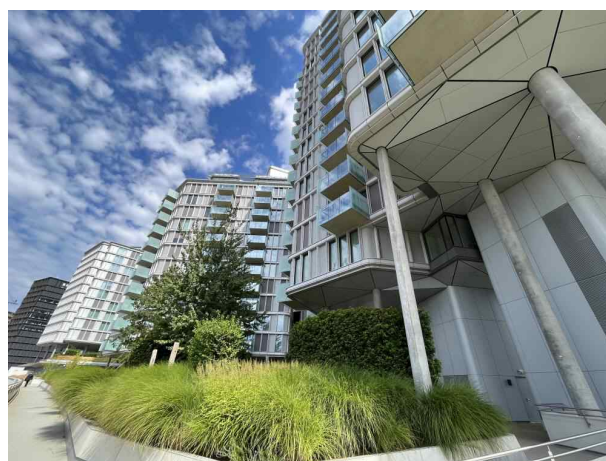
## Ihr Ansprechpartner



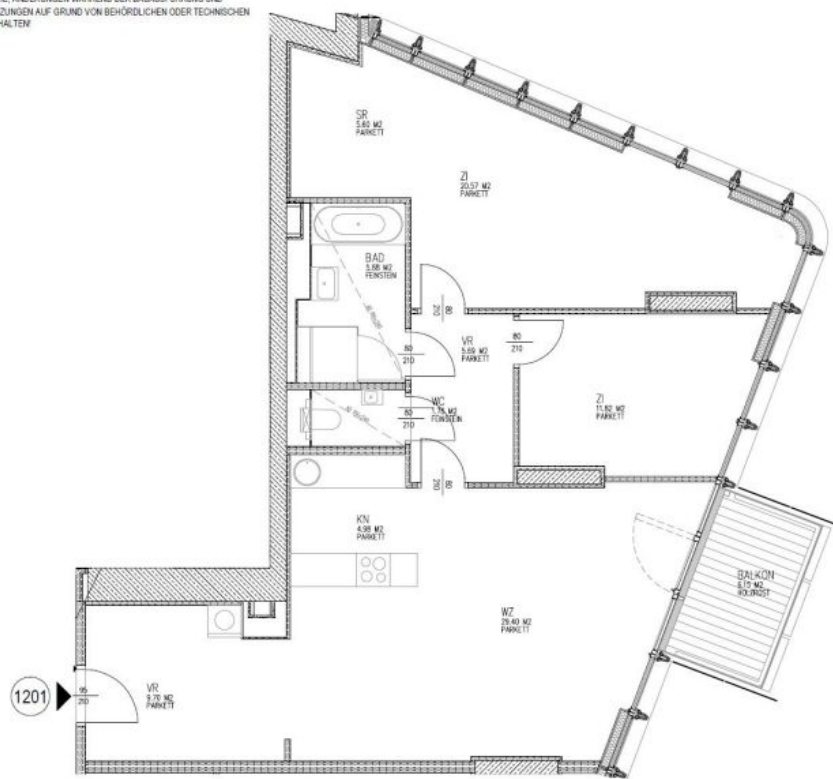
Mag. FH Mag. Robert MAHOWSKY

Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder





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



## 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 12. 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 756.000,-- stellt den Bruttokaufpreis, inklusive 20 % Umsatzsteuer, dar. Netto-Kaufpreis daher rd. EUR 630.000,--.

### **VERFÜGBARKEIT - VERMIETUNG**

Die Wohnung ist seit 01.04.2024 für 5 Jahre, d.h. bis 31.03.2029, vermietet.

Jahres-Netto-Hauptmiete: EUR 19.275,60, 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.