

**Wohnen IM Kayser WIE ein Kaiser!**



**Objektnummer: 5660/7461**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 38,50 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 23,49 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 749.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 164,19 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 16,42 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Uwe Fallmann

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 664 230 73 73

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



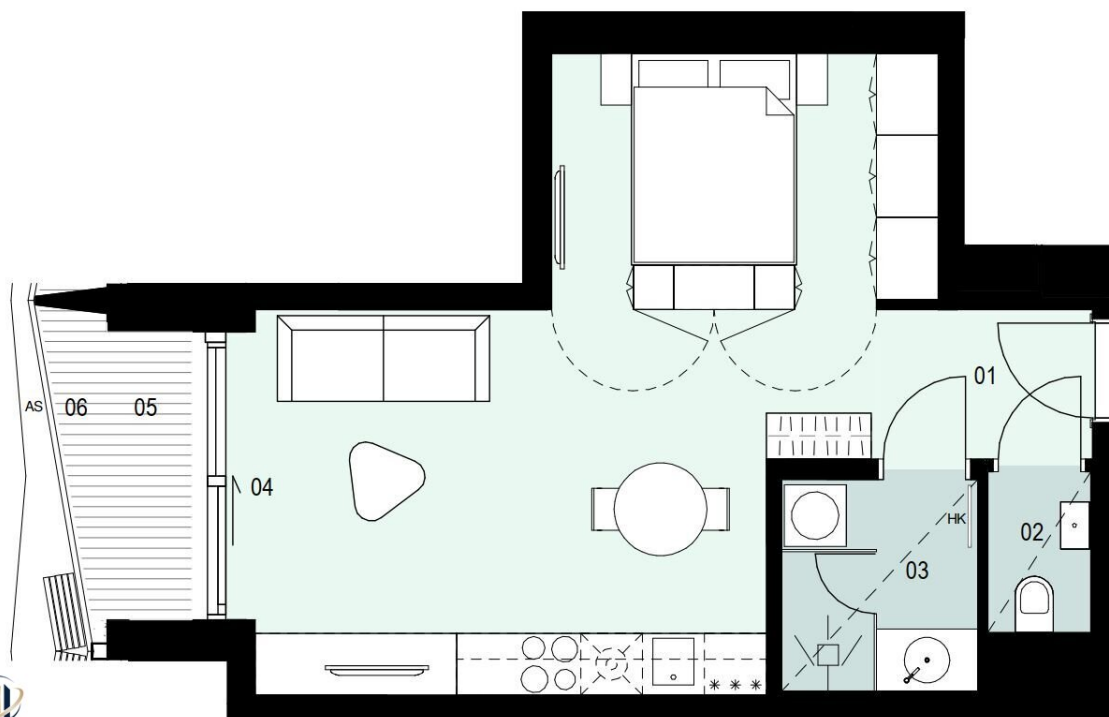












TOP 49  
38,5 M<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Die 2021 neu errichtete Liegenschaft mit dem Namen "**KAYSER**" liegt direkt am Franz-Josefs-Kai und verbindet **außergewöhnliche Architektur** mit topmoderner Ausstattung in zentraler **City-Lage**.

### Highlights:

- **Fußbodenheizung** sowie **Deckenkühlung** sorgen immer für ideale Raumtemperatur
- **3-fach verglaste Fenster** mit elektrischem Sonnenschutz
- **exklusiver Concierge-Service!!!**
- **modernste Haustechnik**

Schon beim Betreten des einladenden **Empfangsbereichs** und bei der **Begrüßung durch den Concierge** merken Sie den Unterschied zu anderen Liegenschaften und fühlen sich sofort zuhause.

Wenn Sie nach der kurzen Liftfahrt in den 6. Stock die charmante Wohnung betreten, fällt Ihnen sofort die **ideale Raumaufteilung** und das ansprechende Ambiente auf. Die **ideale Ausrichtung nach Südosten** sorgt für eine sympathische Helligkeit in der Wohnung. Die **zentrale Wohnküche** ist mit **hochwertigen Geräten** ausgestattet und verfügt über einen Zugang auf die kleine, feine Loggia. Hier können Sie vom Alltag abschalten oder einfach die Sonne genießen!

Das **elegante Badezimmer** beinhaltet eine **großzügige Dusche**, ein Waschbecken, einen **Waschmaschinenanschluss** sowie einen Handtuchheizkörper.

### Lage:

In 2 Gehminuten erreichen Sie den beliebten **Donaukanal** mit all seinen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Lokalen. Die **U2/U4 Station Schottenring** ist sprichwörtlich vor der Haustüre. Dadurch gelangen Sie rasch und bequem in alle Teile der Stadt.

### Fazit:

**Wenn Sie in zentraler Lage umgeben von Wiens berühmtesten Gebäuden, Einkaufsstraßen und Sehenswürdigkeiten leben wollen und gleichzeitig die Vorteile des modernen Wohnbaus gegenüber dem klassischen Altbau bevorzugen, sind Sie hier richtig!**

**Fordern Sie jetzt das Expose mit allen weiteren Unterlagen an und fragen Sie uns nach unseren weiteren Wohnungsangeboten im Kayser!**

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder [uwe.fallmann@bero-immobilien.at](mailto:uwe.fallmann@bero-immobilien.at). Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap