

**ANLEGERWOHNUNG IM HELIO TOWER: 2 ZIMMER
WOHNUNG MIT BALKON UND ATEMBERAUBENDEN
FERNBLICK!**



Objektnummer: 913

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,93 m ²
Nutzfläche:	57,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 15,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,36
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	137,05 €

Ihr Ansprechpartner

Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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

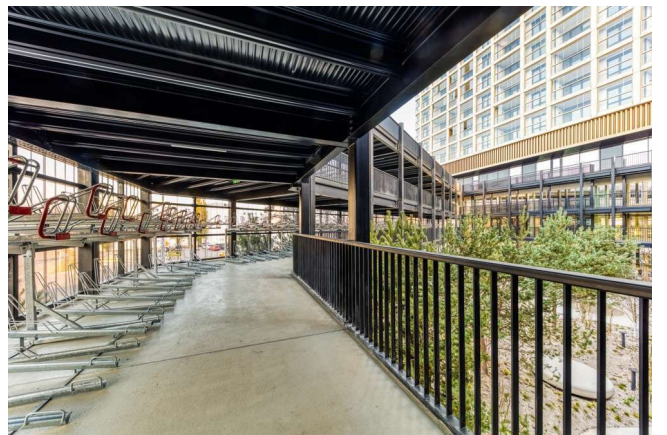
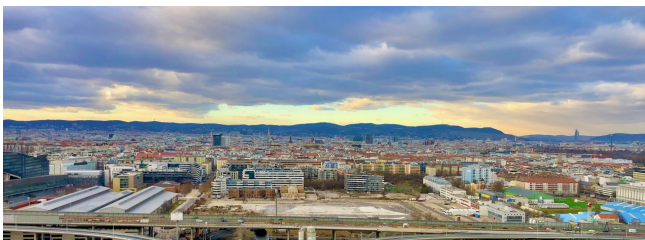






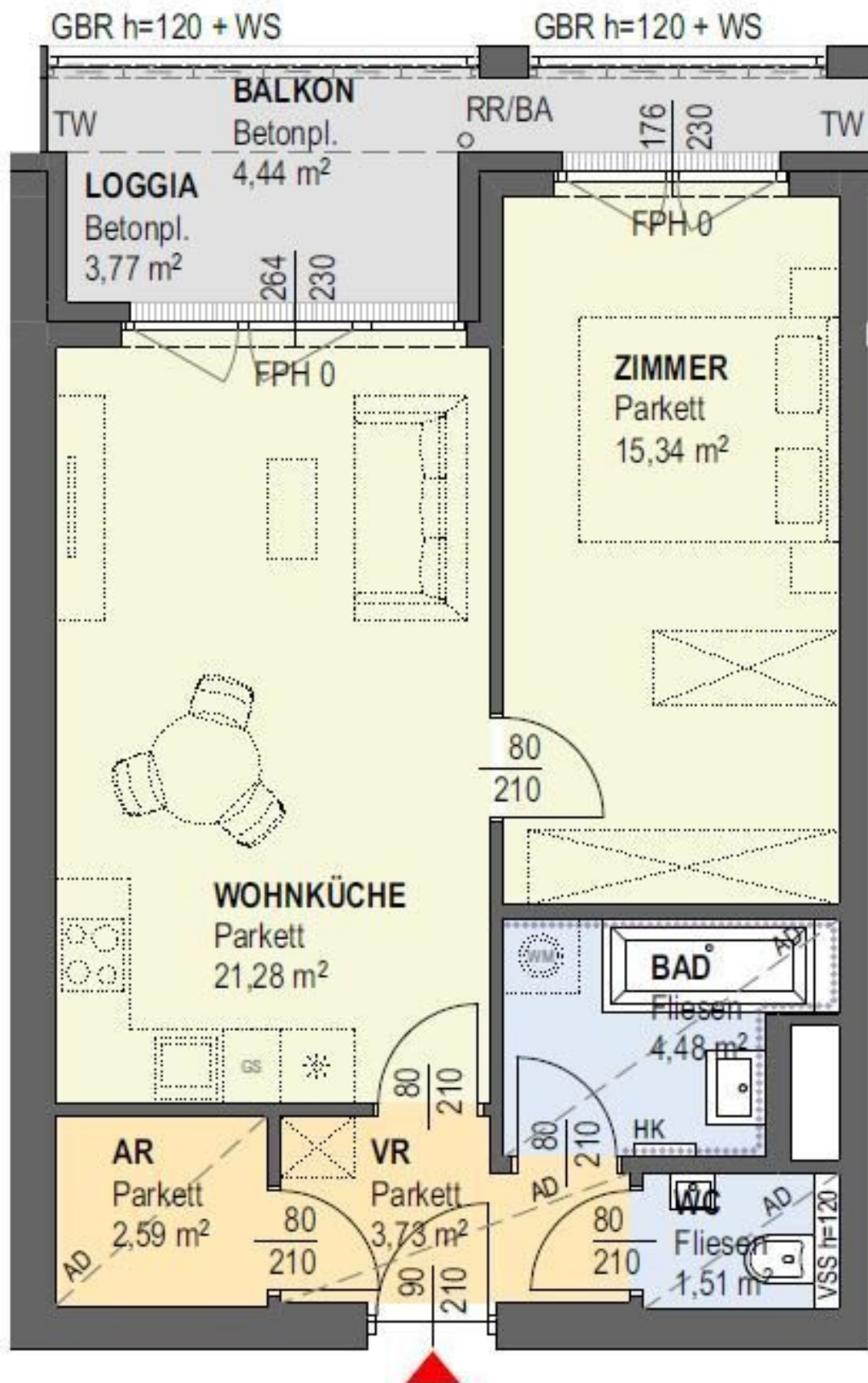












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon im 20. Stockwerk des Helio Towers.

Die Wohnung ist Nord/westlich in Richtung Innenstadt und Kahlenberg ausgerichtet und bietet einen atemberaubenden Blick über Wien.

Große Fensterfronten, eine Deckenhöhe von 2,70 m und Glasgeländer erweitern weite Blickachsen und durchfluten die Wohnräume mit natürlichem Licht.

Die Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Materialien. Fußbodenheizung und Fußbodenstützkühlung sorgen Sommer wie Winter für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnraum.

Die Wohnung eignet sich optimal als Anlage zur Vermietung. Derzeit ist die Wohnung befristet bis 30.09.26 vermietet. Die Bruttomonatsmiete beläuft sich auf Euro 1.080,00. (Optimierung der Miete nach Mietauslauf auf Euro 1.250,00).

SONSTIGES:

Die Betriebskosten betragen inkl. Rücklagen nur 196,96 Euro!

Der Kaufpreis beträgt 375.000 Euro umsatzsteuerfrei (keine Vorsorgewohnung, somit auch für den Eigenbedarf denkbar!)

Die Wohnung ist aktuell um monatliche 1.080 Euro (jährlich indexierbar) bis 30.09.2026 befristet vermietet.

AUSSTATTUNG:

- 2,7 m Raumhöhe
- Massive, bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung

- 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster
- Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige NOLTE Küche

RAUMAUFTEILUNG:

- Wohnküche
- 1 Schlafzimmer
- Bad (Wanne m. Duschkopf, Waschbecken)
- WC
- Vorraum
- Abstellraum

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN:

- Exklusives Foyer
- Geschlossene Fahrradabstellplätze

- Kinderwagenabstellraum
- Hauseigener Kindergarten
- Indoor-Spielräume
- Outdoor-Spielplatz
- Begrünte Erholungs- und Begegnungszonen
- Waschküche
- Müllraum

LAGE

Die Lage des Helio Tower überzeugt mit bester Infrastruktur und optimaler Anbindung. Helios Tower befindet sich im neuen Quartier The Marks, das auf einem Baugrund im 3. Wiener Gemeindebezirk, angrenzend an die Döblerhofstraße, Modecenterstraße, Leopold-Böhm-Straße sowie die Anne-Frank-Gasse, bis 2023 errichtet wurde.

Überaus günstig gelegen, zwischen der Wiener Innenstadt und dem Flughafen Wien, punktet Helios Tower mit seiner optimalen Verkehrslage und hervorragenden öffentlichen Anbindung.

In nur wenigen Gehminuten von the one gelangt man zur U3-Haltestelle Gasometer. Von hier aus erreicht man in 7 Minuten den Nahverkehrsknotenpunkt Wien Mitte-Landstraße (U3, U4, S1, S2, S3, S4, S7, etc.), in 9 Minuten den Wiener Stephansplatz (U1, U3) und in 16 Minuten den Wiener Westbahnhof mit Anschluss an das Bahnnetz der ÖBB.

Durch den direkten Anschluss zur Wiener Stadtautobahn ist der Vienna International Airport in einer 15 minütigen Autofahrt erreichbar.

FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Das Umfeld zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen aus. Der Wiener Prater ist zu Fuß schnell und bequem erreichbar. Weiters locken die Marx Halle, das Kino- und Eventcenter Gasometer sowie die geplante Groß-Eventhalle Neu Marx mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Unterhaltungsprogramm.

SPORT & ERHOLUNG IM GRÜNEN

Wiens beliebtestes Naherholungsgebiet, der Wiener Prater, mit seinen vielfältigen Sportanlagen (u.a. für Fußball, Baseball, Landhockey, Tennis, Golf, Reitsport, Laufsport, etc.) und weitläufigen Grünflächen, ist zu Fuß (über den Gaswerkssteg) bequem zu erreichen. Für Wochenend-Ausflüge bietet sich der Neusiedlersee optimal an, der nur eine 40 minütige Autofahrt von der Wohnung entfernt ist. Fußläufigen Grünraum findet man dagegen im benachbarten Hyblerpark.

Als Quartier der kurzen Wege kann man in der Nachbarschaft vieles bequem zu Fuß erledigen. Das Einkaufszentrum Gasometer City in den historischen Gasometern, zahlreiche Supermärkte (Billa, Hofer, Spar Gourmet) und etliche weitere Einkaufsmöglichkeiten (OBI, ZGONC, DM, Libro etc.) stehen zur Wahl. Die gastronomische Auswahl in der näheren Umgebung ist vielseitig und abwechslungsreich: vom bekannten Marx Bräu bis hin zum Asia-Restaurant.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: office@home-x.at

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot

nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap