

**Hochwertig MÖBLIERT | 1010, Loggia, Ruhelage,
Concierge, POLIFORM-Möblierung, uvm...**



Objektnummer: 23050310100023

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 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,35 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	3.376,57 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.821,77 €
Miete / m ²	38,46 €
Betriebskosten:	129,68 €
Heizkosten:	227,51 €
USt.:	327,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

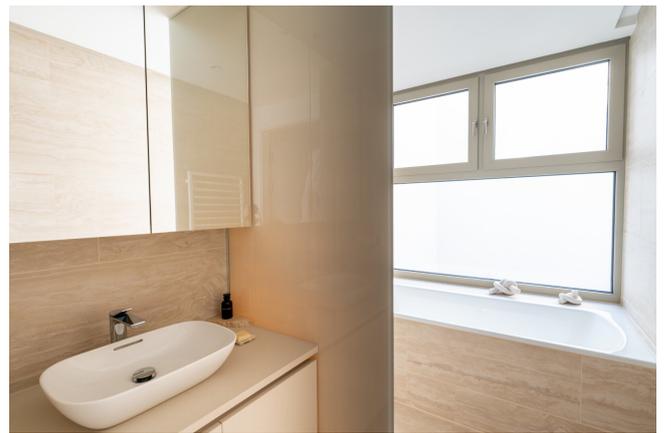
Ihr Ansprechpartner



Bernhard C Bolesch, BSc









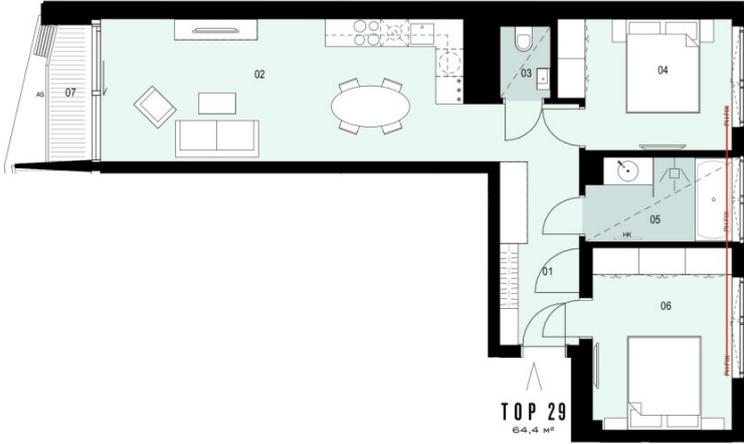




FRANZ-JOSEFS-KAI 51
1010 WIEN

KAYSER

TOP 29 Obergeschoss 4



WOHNFLÄCHE CA. 64,4 M ²	01 VORRAUM
LOGGIA CA. 2,8 M ²	02 WOHNKUCHE
	03 WC
	04 ZIMMER
	05 BAD
	06 ZIMMER
	07 LOGGIA

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

HK HEIZKÖRPER
AS ABSTANZSICHERUNG
--- DÄMMBRÜCKEN
PH PARAPETHE

BAUICHE, WARTUNGSSTEGE UND SCHEIBELÄDEN GEMÄSS M3 80 WIEN.
WARTUNGSSTEGE DÜRFEN NUR ZU WARTUNGSZWECKEN BEGANGEN WERDEN, ALLE ZUGÄNGE ZU
DIESEN SIND VERSPERRT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSSTEGE SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES.
STAND APRIL 2020

WWW.KAYSER.WIEN



FRANZ-JOSEFS-KAI

EIN PROJEKT VON **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE **JP** JP IMMOBILIEN
EXKLUSIVVERMARKTUNG DURCH JP IMMOBILIEN

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.

Objektbeschreibung

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 genützt.
- **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

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**.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap