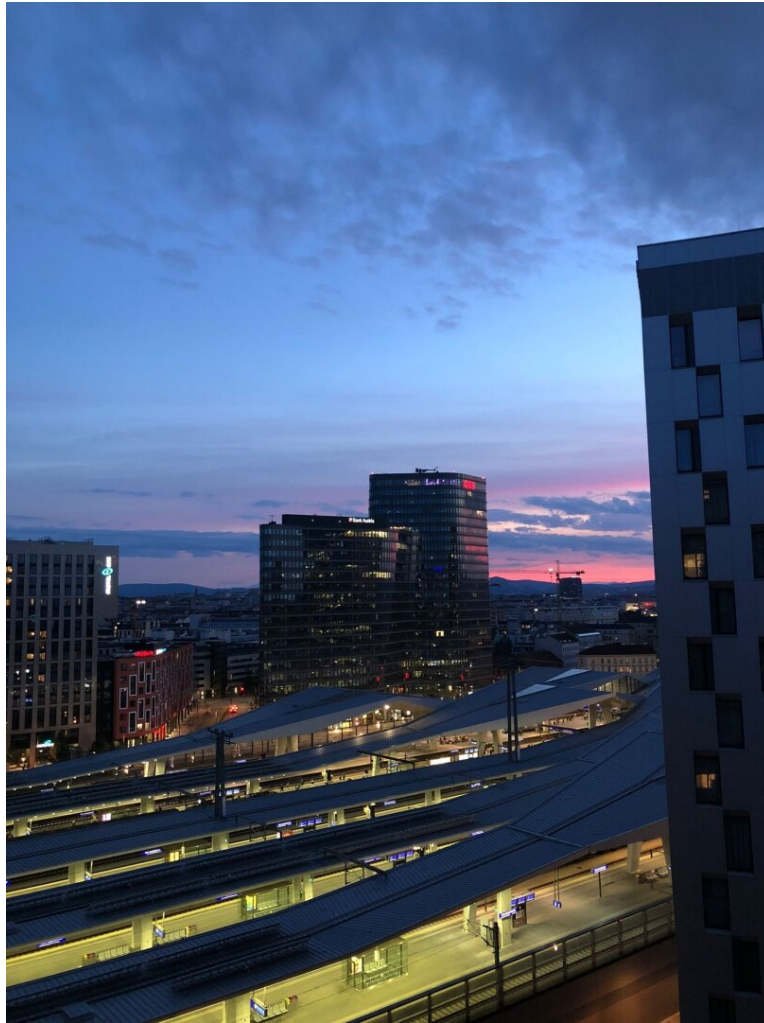


**Eigennutzung oder Investment: Modern-möbliertes  
Stadtdomizil mit Loggia & ausgezeichnetem Fernblick in  
zentraler Lage. - Exklusiv beauftragt.**



**Objektnummer: 3951**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	341.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	229,66 €
<b>USt.:</b>	22,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.297,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Biberstraße 3, Top 4  
1010 Wien

T +43 1 356 00 21  
H +43 664 601 05 16  
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

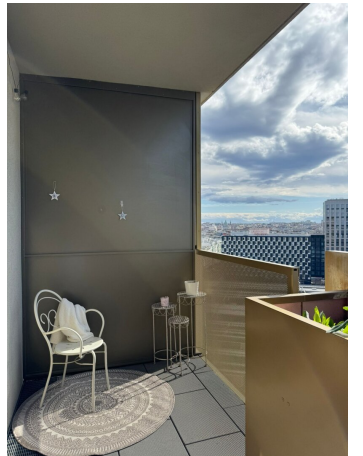


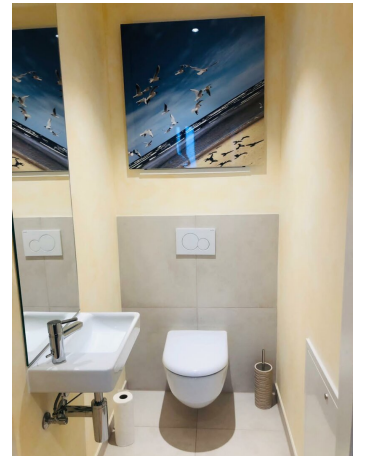
termin zur

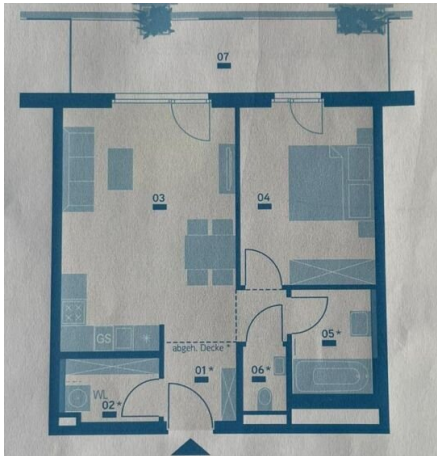














# IMMY 2024 GOLD Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01007403**

Treuhänder-Nummer

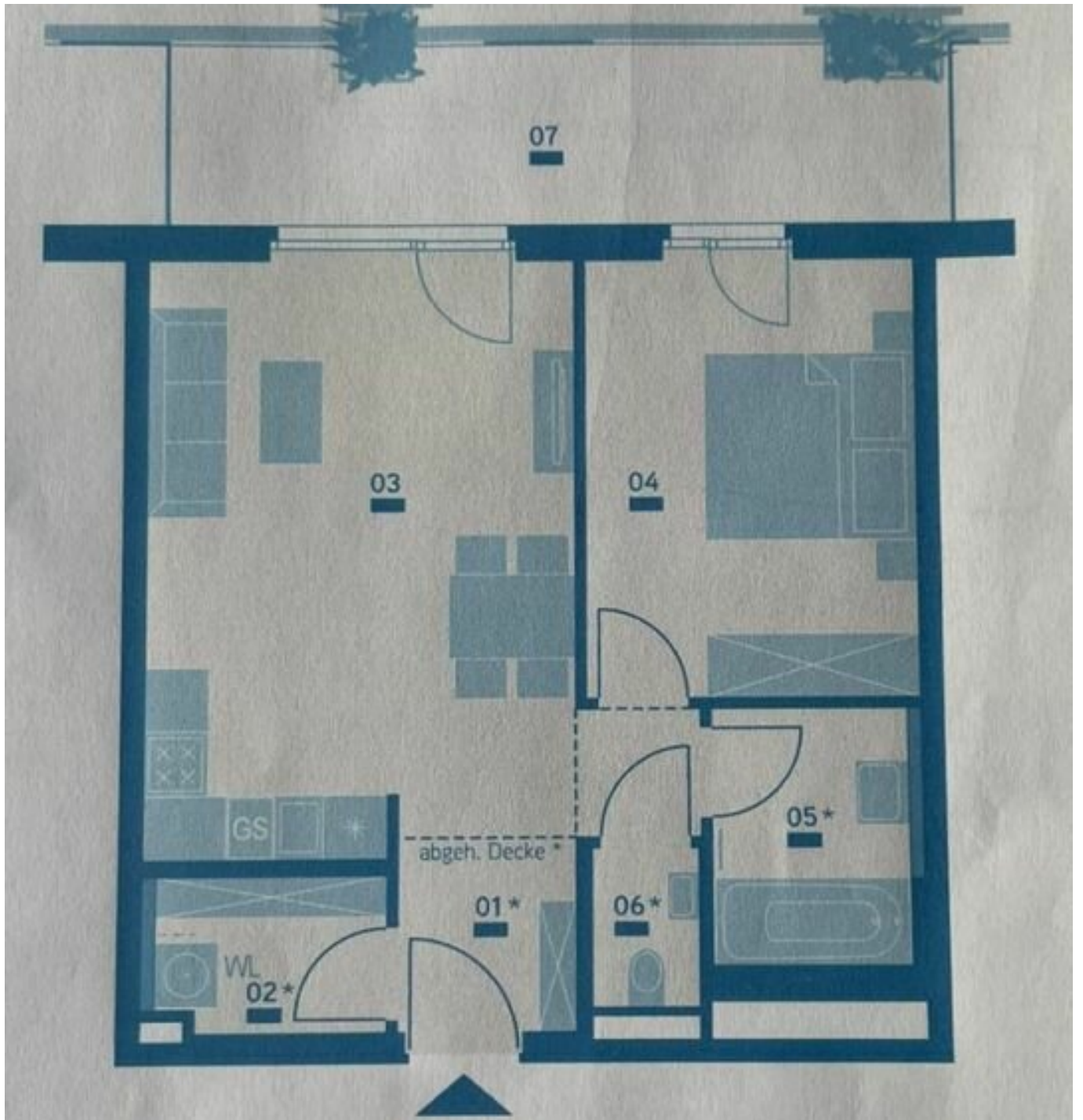
**46762v**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**





## Objektbeschreibung

**Für Ihren Business-/oder Studien-Aufenthalt in Wien die perfekte Alternative zum Hotel - oder als reines Investment. Aktuell bis zum 30.9.2027 vermietet.**

Das **modern möblierte 2-Zimmer-Appartement mit großer Loggia** liegt in einem der **modernen Türme in der Bahnhof City.**

Es verfügt über

- einen Vorraum mit integrierter Garderobe und Kasten
- eine **modern und voll ausgestattete Wohnküche mit Barelement und Barhockern**, Esstisch mit Sesseln sowie **Ausgang auf die Loggia**
- ein **Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia**
- ein Badezimmer mit Waschtisch, Unterschrank mit 4 Laden, Badewanne, Spots und Spiegel
- separates WC mit Waschbecken
- einen Abstellraum mit WM-Anschluss sowie
- ein Kellerabteil
- Auf der Loggia wartet ein gemütliche Sitzgruppe darauf hier den Abend mit tollem Fernblick entspannt ausklingen zu lassen.
- Weiters: Eichenparkettboden, **Elektrische Außenrollos, moderne Beleuchtungskörper** in der gesamten Wohnung u.v.m.

Allen Bewohnern des Wohnhauses steht ein **Fitnessraum** und ein Fahrradabstellraum zur

Verfügung.

Ihr neues Stadtdomizil mit Loggia bietet in Summe rund 61 m<sup>2</sup> gewichtete Wohnfläche, welche sich aus ca. 49 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche und ca. 12m<sup>2</sup> Loggia zusammensetzt, **ist sehr geschmackvoll und modern eingerichtet** und wird somit **komplett möbliert verkauft**.

**Ein sonniges, modern möbliertes Ambiente mit herrlichem Fernblick mitten in der City!**

**Das Top ist befristet bis zum 30.09.2027 vermietet. Die Nettomiete beläuft sich auf € 821,25 p.M. sohin € 9.855,- p.a.**

Das Akonto für Heizung/Warmwasser/Kaltwasser beläuft sich derzeit auf € 141 p.M. inkl. Ust.

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 341.600,00 netto zzgl. 20% Ust. sohin 409.920,00 €.**

**TOP-LAGE - Perfekte öffentliche Anbindung & Infrastruktur.**

- **0,5 Gehminuten:** Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof, der in alle Himmelsrichtungen Verbindungen anbietet
- **0,5 Gehminuten:** zu der **U-Bahn U1** und **nach 3 Stationen beim Stephansplatz**
- 1 Gehminute zu den Straßenbahnlinien 18, O und D
- **1 Gehminuten zur BahnhofCity Wien mit 90 Shops und Gastronomiebetriebe auf 20.000 m<sup>2</sup>:** Ein großer Interspar, zahlreiche Shops, vielfältige Kulinarik sowie Bäckereien und Cafés machen die BahnhofCity zum Ort der Begegnung. Unter der Woche ist bis 21:00 Uhr geöffnet, auch am Sonntag sind viele Geschäfte offen.

**Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?**

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Besichtigungen sind natürlich nach individueller Absprache mit den aktuellen Mietern möglich.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

**Ihr exklusiver Kontakt - Alleinvermittlung:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

**[www.anobis.at](http://www.anobis.at)**

**Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf [anobis.at](http://anobis.at)**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap