

**MÖBLIERT | 1010, Loggia, Ruhelage, Concierge,
POLIFORM**



Objektnummer: 2308064-2

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
Kaufpreis:	999.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	15.369,23 €
Betriebskosten:	129,68 €
Heizkosten:	227,51 €
USt.:	72,70 €

Ihr Ansprechpartner



Bernhard C Bolesch, BSc

BOLESCH Immobilien GmbH
Khevenhüllerstraße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 - 463 - 203 202
H +43 676 7172333
F +43 - 463 - 203 202 - 66













FRANZ-JOSEFS-KAI 51
1010 WIEN

KAYSER

TOP 29
Obergeschoss 4

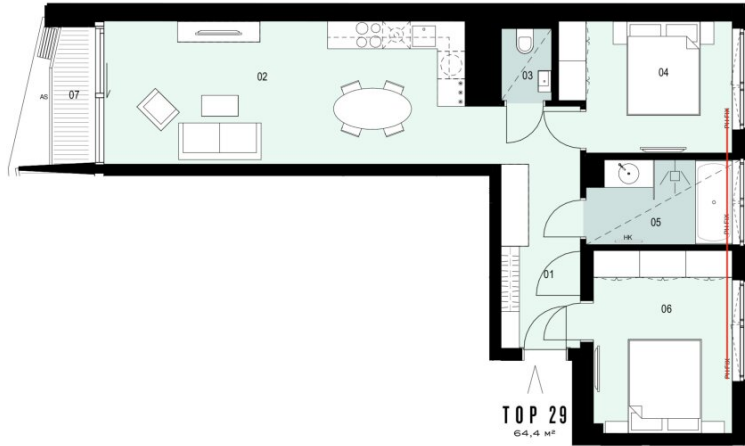
WOHNFLÄCHE	01	VORRAUM
CA. 64,4 M ²	02	WOHNKÜCHE
LOGGIA	03	WC
CA. 2,8 M ²	04	ZIMMER
	05	BAD
	06	ZIMMER
	07	LOGGIA

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

HK	HEIZKÖRPER
AS	ABSTURZSICHERUNG
---	DARÜBERLEGEND
PH	PARAPETHÖHE

BALKONE, WARTUNGSGESSELN UND SCHIEBELADEN ZEIGT SICH NUR IM 3D WIRTSCHAFTSPLAN. WARTUNGSGESSELN SIND NUR ZU WARTUNGSGESSELN BEGANGEN. ALLE ZUGÄNGE ZU
DIESEN SIND VERPERRT AUSGEFÜHRT. WARTUNGSGESSELN SIND NICHT TEIL DES KAUFGEGENSTANDES.
STAND APRIL 2020

WWW.KAYSER.WIEN



TOP 29
64,4 M²

0 1 1 3M

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.



FRANZ-JOSEFS-KAI

EIN
PROJEKT
VON

ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

JP

JP IMMOBILIEN

EXKLUSIVVERMARKTUNG DURCH JP IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Preis zzgl. USt. - Vorsteuerabzug möglich, 3,5% Rendite, solide vermietet!

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 Spiegelschrank, 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 genutzt.
- **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

Verkauf durch Unternehmer, Vorsteuerabzug möglich.

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

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**.

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

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 <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap