

**Exklusives 2-Zimmer-Luxusapartment im 5\*-Hotel am Wiener Ring – Nähe Stephansdom | Top Investment in 1010 Wien**



**Objektnummer: 4356/417**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

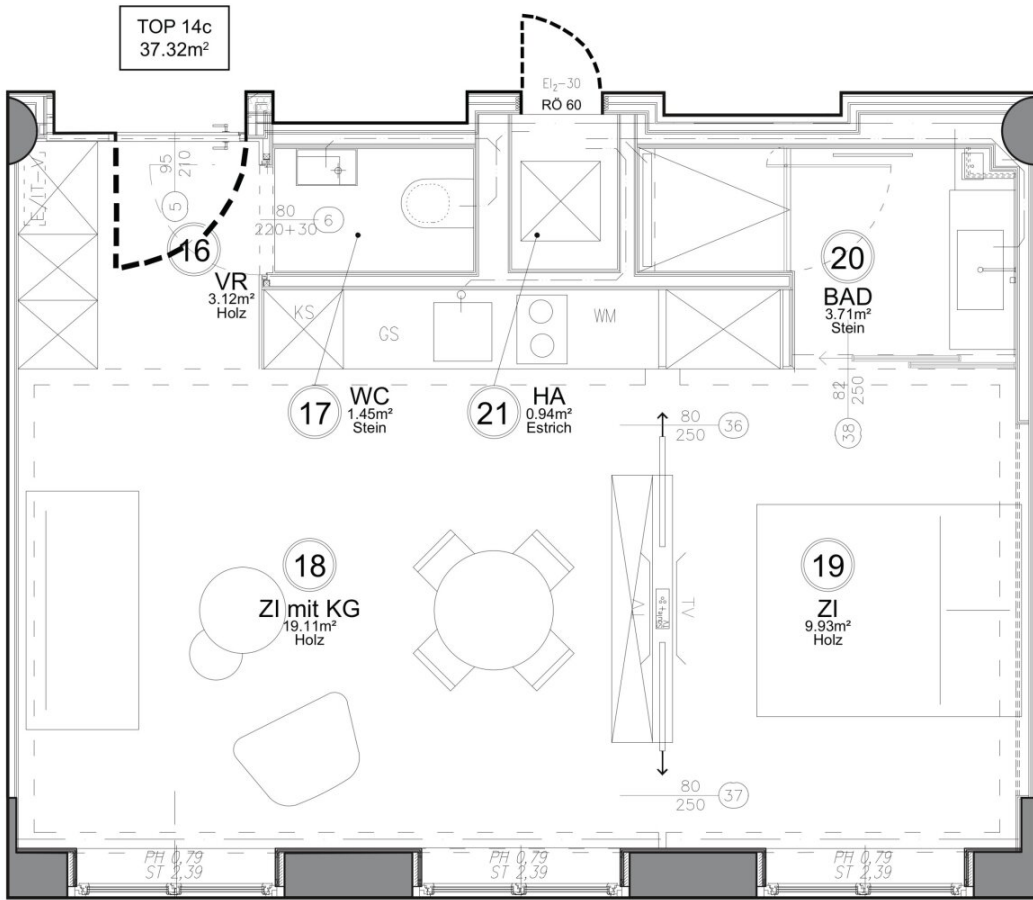
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790

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









## Objektbeschreibung

Dieses exklusive 2-Zimmer-Apartment befindet sich in einem renommierten 5-Sterne-Hotel im Herzen von Wien – nur wenige Schritte vom berühmten Stephansdom entfernt.

Hier vereinen sich modernes Design, hochwertige Ausstattung und die exklusiven Annehmlichkeiten eines erstklassigen Hotelservices zu einem einzigartigen Wohn- und Investmentkonzept.

### Wohnkomfort & hochwertige Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine elegante Architektur, lichtdurchflutete Räume und exklusive Materialien:

- Moderne Designer-Küche mit hochwertigen Geräten
- Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- Zwei TV-Geräte im Wohn- und Schlafzimmer
- Großzügiges, offenes Wohnkonzept
- Elegante Schiebeelemente für ein modernes Raumgefühl
- Hochwertige Parkettböden & großformatiges Feinsteinzeug
- Klimaanlage für ganzjährigen Komfort

### Exklusive Hotelservices direkt im Haus\*

Als Bewohner profitieren Sie – optional gegen Gebühr – von den luxuriösen Einrichtungen eines renommierten 5-Sterne-Hotels:

- Concierge-Service

- Wellnessbereich mit Sauna & Indoor-Pool
- Modernes Fitnesscenter
- Restaurant & Bar
- Wäscheservice

## **Wohnen auf höchstem Niveau**

Erleben Sie die perfekte Kombination aus der Privatsphäre einer eigenen Wohnung und dem Komfort eines luxuriösen Hotels.

Dieses Apartment eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, internationale Kunden oder Investoren, die eine erstklassige Immobilie in absoluter Toplage suchen.

## **Attraktive Kapitalanlage**

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet eine interessante Investmentmöglichkeit mit stabilem Ertragspotenzial.

**Mieteinnahmen brutto:** € 2.300,00

**Betriebskosten brutto:** € 535,82

- Vermietet bis 16.04.2031
- Kündigungsverzicht: 2 Jahre ab 15.04.2026 bis 16.04.2028

?? Langfristig attraktive Kapitalanlage in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

## **Kaufkonditionen**

**Kaufpreis:** € 795.000,00

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Weitere Wohnungen in ähnlicher Ausstattung und derzeit vermietet sind ebenfalls verfügbar.

Anleger-/Investmentpreise auf Anfrage.

\*Die Nutzung der Hoteleinrichtungen erfolgt gegen Gebühr.

\*Die Wohnungen werden unmöbliert verkauft.

## **Kontakt & Besichtigung**

Herr Bruno Franz

? +43 664 3553 790

? +43 660 245 44 57

+++ Bitte beachten Sie, dass wir ohne vollständige Kontaktdaten inklusive Telefonnummer leider keine weiteren Informationen versenden können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap