

**Exklusive 5-Zimmer-Wohnung in TOP Lage / Kann man  
auch als BÜRO nutzen oder AIR BNB !!!**

**RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/254**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	1.449.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.962,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	655,21 €
<b>Heizkosten:</b>	533,40 €
<b>USt.:</b>	237,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T  
G  
V









## Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten dieser exklusiven Immobilie wird sofort klar: Hier wurde ein Wohnkonzept geschaffen, das höchste Ansprüche an Design, Komfort und Funktionalität erfüllt.

Auf einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Hauptwohnung als stilvolle Kombination aus modernem Luxus und durchdachter Raumaufteilung. Der repräsentative Eingangsbereich mit maßgefertigten Einbauschränken führt in den offenen Wohnbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt.

Die hochwertige Design-Küche mit eleganter Kochinsel fügt sich nahtlos in den Wohnraum ein und überzeugt sowohl optisch als auch funktional. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten maximale Privatsphäre und verfügen jeweils über ein eigenes, luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Edle Materialien, klare Linien sowie stilvolle Glasabtrennungen unterstreichen den modernen Charakter dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight stellt die intelligente Aufteilung des Objekts dar: Neben der Hauptwohnung befinden sich zwei separate Apartments mit jeweils ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verfügen über einen eigenen Zugang, einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich, eine voll ausgestattete Küche sowie ein modernes Badezimmer. Die Einheiten werden derzeit erfolgreich für die Kurzzeitvermietung genutzt.

Diese einzigartige Kombination aus exklusivem Eigennutz und sofort nutzbarer Investmentmöglichkeit macht diese Immobilie zu einer absoluten Rarität in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap