



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 17483

erstellt am : 15.10.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 802800€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 61.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 65.37m<sup>2</sup>

Grundfläche: 66m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Radisa Paunovic

Tel: +43 / 664 - 4041547

office@pr-immobilien.at

## **GELDANLAGEOBJEKT: Vermietete 2 Zimmer-Wohnung direkt beim Belvedere!**



**GELDANLAGEOBJEKT: 2 - Zimmer-Wohnung direkt beim BELVEDERE mit Weitblick!**

Zum Verkauf gelangen hier eine wunderschöne 2 Zimmer WOHNUNG der SUPERLATIVE im höheren Stockwerk gelegen.

Neben dieser Wohnung gibt es eine zweite 2-Zimmer-Wohnung, die auch erworben werden könnte. Daraus könnte man leicht zu einer 4 Zimmer - WOHNUNG umbauen, da nebeneinanderliegend. Beide Wohnungen sind derzeit befristet vermietet und können als Anlage mit guter Rendite erworben werden. Nach dem Auszug des Mieters können Sie weitervermieten oder selber auch einziehen. Die Wohnung ist derzeit bis 30.04.2025 vermietet.

Sie können die Wohnungen auch einzeln erwerben:

die kleinere (mit Balkon) um: ? 629.000,-- + 20% MwSt.

die größere (mit Loggia) um: ? 669.000,-- + 20% MwSt.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

einzigartige Stelzenkonstruktion mit Panoramablick über die Stadt / (Wohnen ab 8 Meter Höhe aufwärts) mit Freiflächen (Balkone, Terrassen, Loggien)

Garagenplätze im Haus vorhanden (zusätzlich anmietbar) / Fitness- und SPA Bereich (Fitnessbereich) / Lobby und Lounge, sowie Restaurant in der Anlage integriert

Waschküche mit WC beim Eingang / Fahrrad- und Kinderwagenraum / Hauseigene Parkanlage mit Spielplatz

Kellerabteile mit Steckdose (für den Betrieb eines Kühlschranks, Weinkühlers, auch ideal E-Bike Fahrer)

barrierefreie Anlage (behindertengerecht) - elektrisch zu öffnenden Türen in allen Zugangsbereichen.

Ein großer SPA- und Fitnessbereich und eine atemberaubende Skybar mit wunderschönem Ausblick erwarten Sie hier.

Die Wohnung hat eine Loggia und blickt in den Gemeinschaftsgarten in Richtung Westen.

Genießen Sie den Ausblick über den Dächern von Wien und den Flair dieser exklusiven und einzigartigen Architektur / Säulenkonstruktion, das einzigartige urbane Wohngefühl mit Weitblick, Komfort und vielen Extras.

Highlights

Exklusives Carsharing: unabhängige Mobilität mit 2 hauseigenen E-Fahrzeugen / E-Mobilität / Garage: E-Tankstellen

Fahrradvergnügen: Ausgebaute Radwege & Citybikes vor der Türe

Transportmobilität inhouse: Übergroße Liftanlagen (Fahrrad, Großmöbel etc.)

Bequemes Parken: großzügige Garagen mit breiten Rampen

Barrierefreie Zugänge (Haus 2): behindertengerechte, elektrisch zu öffnende Zugangstüren (Haus 2) / Smart Home Lösung

Eichen Parkettböden in den Wohnräumen / Raumhohe Französische Fenster (sehr helle Zimmer / viel Licht)

Einbruchssichere Türe mit Videogegensprechanlage und Alarmsystem

intelligentes Beschattungssystem (Sonnenschutz) inkl. Zentralschalter für ein behagliches Wohnraumklima

Fußbodenheizung & Deckenkühlung (Kühldecken) für ein angenehme Wohnraumtemperatur

Hohe Materialqualität in den Sanitärräumen und modernste Sanitärtechnologie (?Tornado-Flush? im WC / spülrandlose Keramik)

Die Bäder sind sehr durchdacht und hochwertig ausgestattet. Bei der Verfließung hat man so das Augenmerk auf das Design gelegt, dass die Räume optisch an Größe gewinnen und modern, aber zeitlos zugleich wirken.

Die Lage und Infrastruktur:

Mitten in Wien, liegen die Apartments nur 5 Gehminuten vom neuen Wiener Hauptbahnhof entfernt und somit in U-Bahn-Nähe. Zudem besteht bestmögliche Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, Straßenbahnen und Schnellbahnen.

Die Nahversorgung ist auch am Wochenende garantiert. Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt am Hauptbahnhof Wien. Der Standort ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln an alle Ziele, egal ob in die Innenstadt oder außerhalb von Wien gelegen ist.

Shopperlebnis: 3 Gehminuten zur großen Shopping-Mall am Hauptbahnhof Wien (Hier können Sie nahezu 24/7 einkaufen).

Citynaher Wohnsitz: Stadtzentrum & Kulturangebot in Gehweite. Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof (ÖBB Züge in alle möglichen Richtungen) / U-Bahn: U1 Station Keplerplatz oder Südtirolerplatz / Hauptbahnhof / S-Bahn: S1, S2, S3, S60, S80; Station Hauptbahnhof - Straßenbahn: D, 18, O; Autobus: 69A, 13A

Perfekte Verkehrsanbindung: Pkw, Fahrrad, öffentliche Verkehrsmittel / Direktverbindung zum Flughafen: mit dem Railjet vom Hauptbahnhof in 15 min. erreichbar. Erholung inklusive: private Gartenanlage, Grünareal vor der Haustüre, Schweizergarten, Botanischer Garten, Belvedere.

Das Stadtzentrum ist nur rund fünfzehn Gehminuten entfernt und auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar. Die gute Lage der Wohnungen nahe dem Wiener Hauptbahnhof sorgt außerdem für eine optimale Erreichbarkeit von außerhalb.

Der neue Stadtteil ?Quartier Belvedere? bietet exzellente Nahversorgung sieben Tage die Woche

und eine perfekte Infrastruktur, abwechslungsreiche Kulinarik in den zahlreichen Restaurants sowie ein erlebnisreiches Kunst- & Kultur-Angebot in den umliegenden Museen. Die Nähe zum Schweizergarten, dem Belvedere und der Inneren Stadt ist ein weiteres Highlight, das allen Ansprüchen gerecht wird. Das nebenan liegende Hotel Andaz Vienna Am Belvedere hat einen Konferenzbereich, Ballsaal und Restaurant und wird in zwei Baukörpern angeordnet, die mit Brücken miteinander verbunden sind und sich im Erdgeschoß eine großzügige Lobby teilen.

Weitere Infos:

Entworfen von Stararchitekt Renzo Piano, sorgen die Wohnungen für ein neues, urbanes Wohn- und Lebensgefühl. In unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Gartens von Schloss Belvedere, begeistern die exklusiven Wohnungen im Quartier Belvedere, dank eines außergewöhnlichen architektonischen Konzepts, mit imposanten Ausblicken.

Die Säulenkonstruktionen der PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE heben das Gebäude mehrere Meter über das Straßenniveau, sodass der Blick selbst in den untersten Etagen weit über die grünen Baumkronen in die Ferne reicht. Die Stützen sind durch den Standort inspiriert und spiegeln das Motiv der Baumstämme im Umfeld der Wohnungen in zentraler Lage in Wien wider.

Die PARKAPARTMENTS AM BELVEDERE vereinen intelligenten, in allen Details durchdachten Wohnkomfort mit innovativer Gebäudetechnik und smarten Services mit einem exklusiven Wohngefühl, wie es kaum ein anderer Standort für erstklassige Wohnungen in Wien bietet: In der lebenswertesten Stadt der Welt zentrumsnah gelegen, mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung und dennoch mitten im Grünen. Neben den architektonischen Besonderheiten und der durchdachten Ausstattung macht die hervorragende Lage die Eigentumswohnungen in Wien zu einer besonders begehrten Adresse.

Die Grundrisse und Wohnungsgrößen sind auch perfekt durchdacht und die luxuriöse Ausstattung kann sich sehen lassen.

Energieausweis:

W1: HWB: 27,36 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,72

W2: HWB: 28,10 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,72

W3: HWB: 25,56 kWh/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,70

Konditionen:

Kaufpreis (netto) ? 669.000,-- + 20% Ust

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: 1,2 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Kontakt:

Anfragen mit vollständiger Angabe der persönlichen Daten: Name und Nachname, Anschrift, E-mail und Telefonnummer bearbeiten können.

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an Herrn Paunovi?  
Radi?a unter: +43 / 664 - 404 15 47

bzw. per Email: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at) Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie  
&uuml;ber geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen  
passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;500mApotheke &lt;1.000mKlinik &lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder

&lt; SchulenSchule &lt;1.000mKindergarten &lt;500mUniversität

&lt;1.000mHöhere Schule &lt;1.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank

&lt;500mPost &lt;1.000mPolizei &lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn

&lt;1.000mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss

&lt;1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 66m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 61.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 65.37m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 26.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 802800€

Nebenkosten: 154.71€

## Kontaktinformationen

Vorname: Radisa

Nachname: Paunovic

Tel.: +43 / 664 - 4041547

E-Mail: office@pr-immobilien.at