Kernsanierter 3-Zimmer-Altbau mit Lift – stilvolles Wohnen in 1050 Wien



Objektnummer: 7398/1057

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	139,89 €
USt.:	15,82 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien



























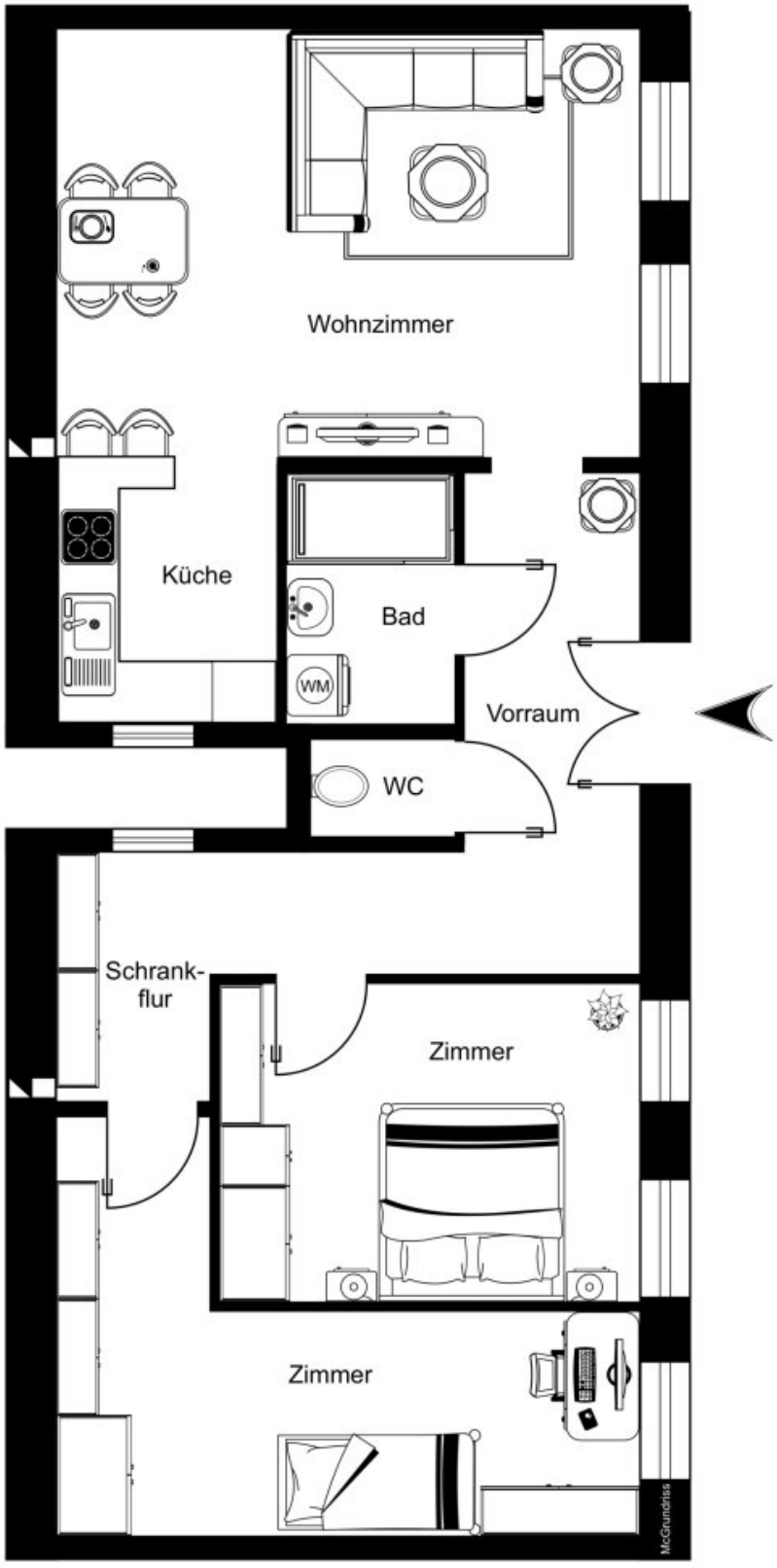












HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese hochwertig **kernsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich im **2. Liftstock** eines klassischen Wiener Wohnhauses aus dem Jahr 1893 und verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf rund **63 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohn-Essbereich, zwei weiteren Zimmern, Schrankflur, Badezimmer, separatem WC und Vorraum.

Besonders gelungen ist die Verbindung aus klassischer Substanz und moderner Ausstattung. **Fischgrätenparkett, Fußbodenheizung und indirekte Beleuchtung** schaffen ein hochwertiges und zugleich wohnliches Gesamtbild.

Die beiden zusätzlichen Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Der Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Besonders attraktiv: Die Wohnung kann zum Kaufpreis von € 399.000,– bestandsfrei übernommen werden und eignet sich damit hervorragend für Eigennutzer.

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wohnung mit dem derzeitigen, bis **15. April 2028 befristeten Mietverhältnis** zu übernehmen. Die aktuelle monatliche Nettomiete beträgt **€ 1.296,37**. Damit bleibt die Wohnung auch für Käufer interessant, die eine sofortige Anlage bevorzugen.

Kaufpreis: € 399.000,–

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer +43 660 7542528 zu Verfügung.

Die ersten drei Fotos wurden virtuell gestaged und dienen ausschließlich der besseren Vorstellung möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung selbst wird nicht möbliert übergeben.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap