

Leben am Puls der Zeit: Nachhaltige Luxuswohnungen mit einmaligem Fernblick



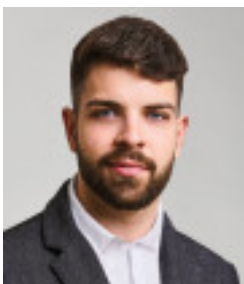
Objektnummer: 18723
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,91 m²
Nutzfläche:	132,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	975.000,00 €
Betriebskosten:	228,78 €
USt.:	26,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

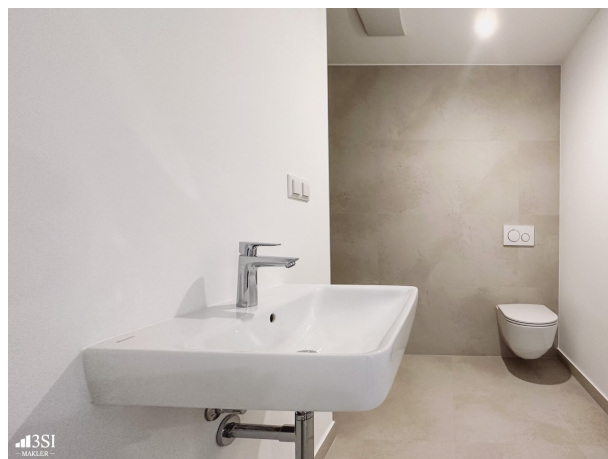
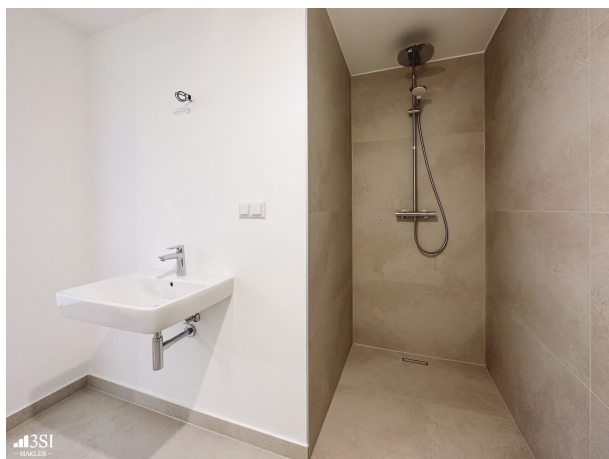


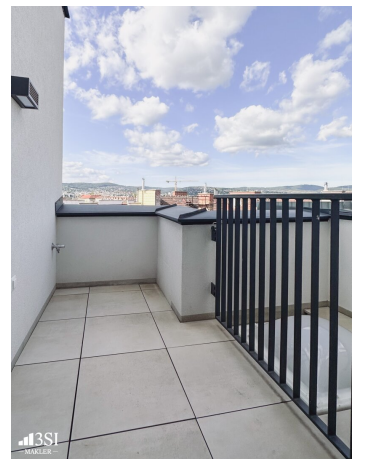
Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH















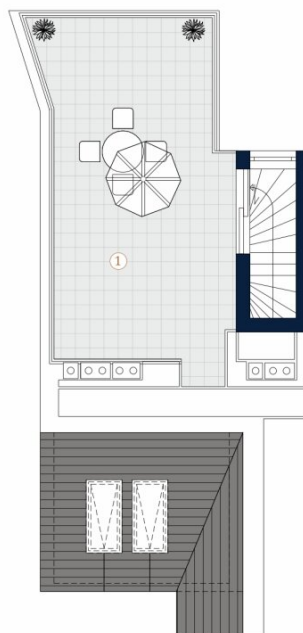
Hernalser Gürtel 7
1170 Wien

Top 26 • 2. DG

Wohnfläche	111,89 m ²
Terrasse	33,15 m ²
Balkon	7,54 m ²

1 Terrasse

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

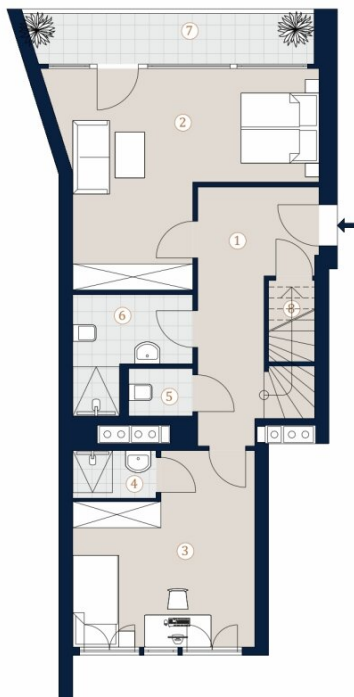
Hernalser Gürtel 7
1170 Wien

Top 26 • 5. OG

Wohnfläche	111,89 m ²
Terrasse	33,15 m ²
Balkon	7,54 m ²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Du
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 Balkon
- 8 AR

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

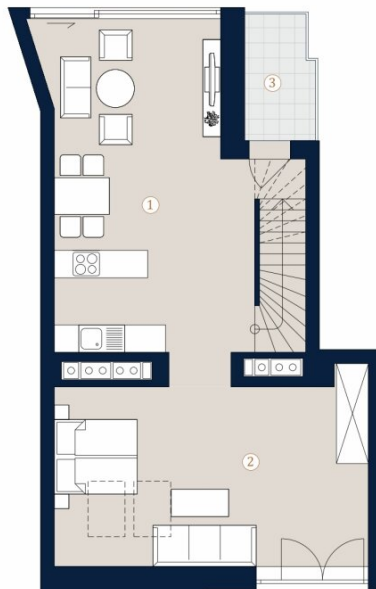
Hernalser Gürtel 7
1170 Wien

Top 26 • 1.DG

Wohnfläche	111,89 m ²
Terrasse	33,15 m ²
Balkon	7,54 m ²

- 1 Wohnküche
- 2 Zimmer
- 3 Terrasse

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planvorstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

Objektbeschreibung

Das Projekt

Das traumhaft schöne Zinshaus, mit seiner gegliederten Stuckfassade im Herzen von Wien, wurde umfangreich saniert und um 6 entzückende Dachgeschoßwohnungen aufgestockt.

Die hellen, optimal geschnittenen Wohnungen überzeugen vor Allem mit ihren einmalig schönen Fernblicken, sowohl in die Innenstadt, als auch ins grüne Umland, welche dank der traumhafte Terrassen, sowie großzügig verglasten Fensterfronten, optimal in Szene gesetzt werden.

Nicht nur die zentrumsnahe Lage spiegelt den Puls der Zeit wieder: Dank der sehr guten Energieeffizienz und der Heizung mittels Erdgas, vereint dieses Projekt alle Faktoren, die modernes Leben heutzutage definieren. Darüber hinaus wurden im 2. Dachgeschoss eigene Flächen für eine autonome Energiegewinnung geschaffen.

Untermauert wird dieses moderne Lebensgefühl, durch eine Vielzahl technischer Highlights:

- Smarthome Systeme
- Gegensprechanlage mit Video
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- hochwertiger Eichenparkettboden
- edles Feinsteinzeug in den Nassräumen
- elektrische Innen- und Außenjalousien
- En-Suit Badezimmer

- Walk-In Duschen
- Armaturen von GEBERIT
- 3-fach verglaste Isolierfenster

Es wurden drei barrierefreie Wohnungen errichtet, sowie drei 3-Stöckige Dachgeschoß-Maisonetten.

Bei Interesse gibt es die Ankaufsmöglichkeit von zwei Stellplätzen, welche um € 35.000,00 angeboten werden.

Interessant ist das Projekt auch für Anleger und Investoren. Da es sich um einen Dachgeschoßausbau handelt, unterliegen die Wohnungen der freien Mietzinsbildung. Fragen Sie unsere Immobilienberaterin nach den Anlegerpreisen zu diesem Projekt.

Die Lage

Das wunderschöne Gründerzeit Zinshaus befindet sich direkt bei der U6 Josefstädter Straße, wo auch die Tramlinien 2 und 33 abfahren. Darüber hinaus verkehrt hier auch die Nightline N8.

Einen Steinwurf entfernt, befindet sich der beliebte 8. Bezirk, welcher durch sein kulinarisches und kulturelles Angebot seit Generationen überzeugt. Besonders hervorzuheben ist das sehr beliebte Bildungsangebot an Schulen und Kindergärten in dieser Mikrolage. Die Wiener Innenstadt kann fußläufig, oder bequem mit der Tramlinie 2 erreicht werden.

Jegliche Geschäfte des alltäglichen Bedarfes, sowie Ärzte und Apotheken können Sie bequem fußläufig erreichen.

Am beliebten Brunnenmarkt können Sie in Ihrer neuen Nachbarschaft frische, regionale Produkte im Sinne der Nachhaltigkeit erwerben.

Das Haus

Der wunderschöne Stilaltbau aus dem Jahre 1900 mit seiner gegliederten Stuckfassade wurde

umfangreich saniert.

Auf die 5 Regelgeschosse wurden 2 Dachgeschosse aufgebaut. Über einen barrierefreien Eingang gelangt man über den Innenhof zum Personenaufzug, welcher in jedem Regelgeschoss hält.

Ebenfalls im Innenhof gibt es Park-, sowie Fahrradabstellmöglichkeiten und einen Bereich für die Mistkübel.

Im Rahmen des Dachausbaues wurde das Heizungssystem auf Erdwärme umgerüstet und im Sinne der Nachhaltigkeit stark isolierende Fenster eingebaut.

Von den Oberschossen aus hat man eine einmalig schöne Aussicht über ganz Wien. Dementsprechend überzeugen alle 6 Wohnungen durch ihren hellen Lichteinfall, dank der Ost-West-Seitigen Ausrichtung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Georg Brandstetter, Herrengasse 5, 1010 Wien, gebunden. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Die Top 26

Mit dem geräumigen Personenaufzug gelangen Sie bequem in den 5. Liftstock, wo sich diese charmante Erstbezugsmaisonette befindet.

Die nach Osten und Westen ausgerichtete Einheit, überzeugt durch ihren einladenden, offen gestalteten Grundriss und erstreckt sich über 3 Geschoße.

Die erste der drei Ebenen kann als Wohnebene bezeichnet werden und besteht aus 2 Schlafzimmern, wovon das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer mit einem En-Suite Bad

ausgestattet ist, wohin gegen das westeiseitig in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtete Schlafzimmer über einen eigenen Balkon verfügt.

Darüber hinaus gibt es ein großes Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken, sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein weiteres separates WC.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das 1. Dachgeschoß. Hier befindet sich die offen gestaltete, moderne Wohnküche, welche mit einer Kochinsel geplant wurde.

Die großzügigen Fenster Fronten in Kombination mit der offen gestalteten Raumplanung, sowie der Terrasse auf diesem Stockwerk, verleihen dem Wohnraum eine einmalig helle, weitläufige Atmosphäre. Abgerundet wird diese durch den weitläufigen Stadtblick in die Josefstadt.

Sollten Sie ein viertes Zimmer benötigen, kann der große Wohnraum auch optimal geteilt werden und mit geringem Aufwand ein weiteres Schlafzimmer geschaffen werden.

Über eine weitere Wendeltreppe gelangen Sie in das 2. Dachgeschoß. Hier befindet sich Ihre private, uneinsehbare Dachterrasse im Ausmaß von 28,71 m². Hier genießen Sie eine einmalige 360 Grad Aussicht, über ganz Wien bis in das begrünte Umland.

Selbstverständlich verfügt Sie über einen eigenen Wasser-, sowie Stromanschluss.

Diese Dachgeschoß-Maisonette teilt sich wie folgt auf:

- **5. OG**
- Schlafzimmer mit Balkon (7,54m²)
- Schlafzimmer mit En-Suite Bad
- Badezimmer mit Dusche und WC
- separates WC
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss

- **1. DG**

- Wohnküche mit Kochinsel
- optional drittes Schlafzimmer
- Westseitige Terrasse (4,20 m2)

- **2. DG**

- Dachterrasse (28,71 m2)

Auf Grund der zentralbegehbaren Zimmer, eignet sich diese Maisonette auch optimal für die WG Vermietung, da sie der freien Mietzinsbildung unterliegt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap