VIENNA CALLING!! | Imperiales Erbe trifft moderne Architektur



Objektnummer: 7398/108414

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,45 m²
Nutzfläche:	77,28 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.810,04 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien







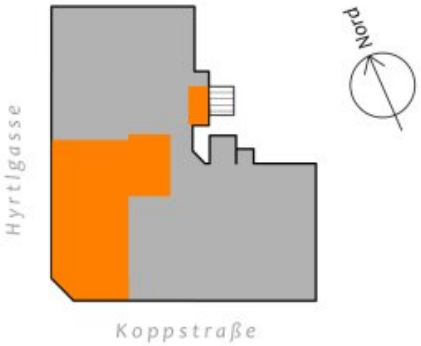






Koppstraße 54 1160 Wien





LAGE IM HAUS



1. OBERGESCHOSS

Top 14

VORRAUM	5,70	m²
BAD	7,15	m²
FLUR	8,58	m²
WC	1,36	m²
ZIMMER 1	9,87	m²
ZIMMER 2	12,49	m²
ZIMMER 3	8,56	m²
WOHNKÜCHE	19,76	m²
WNFL	**73,45**	m²
VORR Balkon	2,87	m²
BALKON	5,08	m²

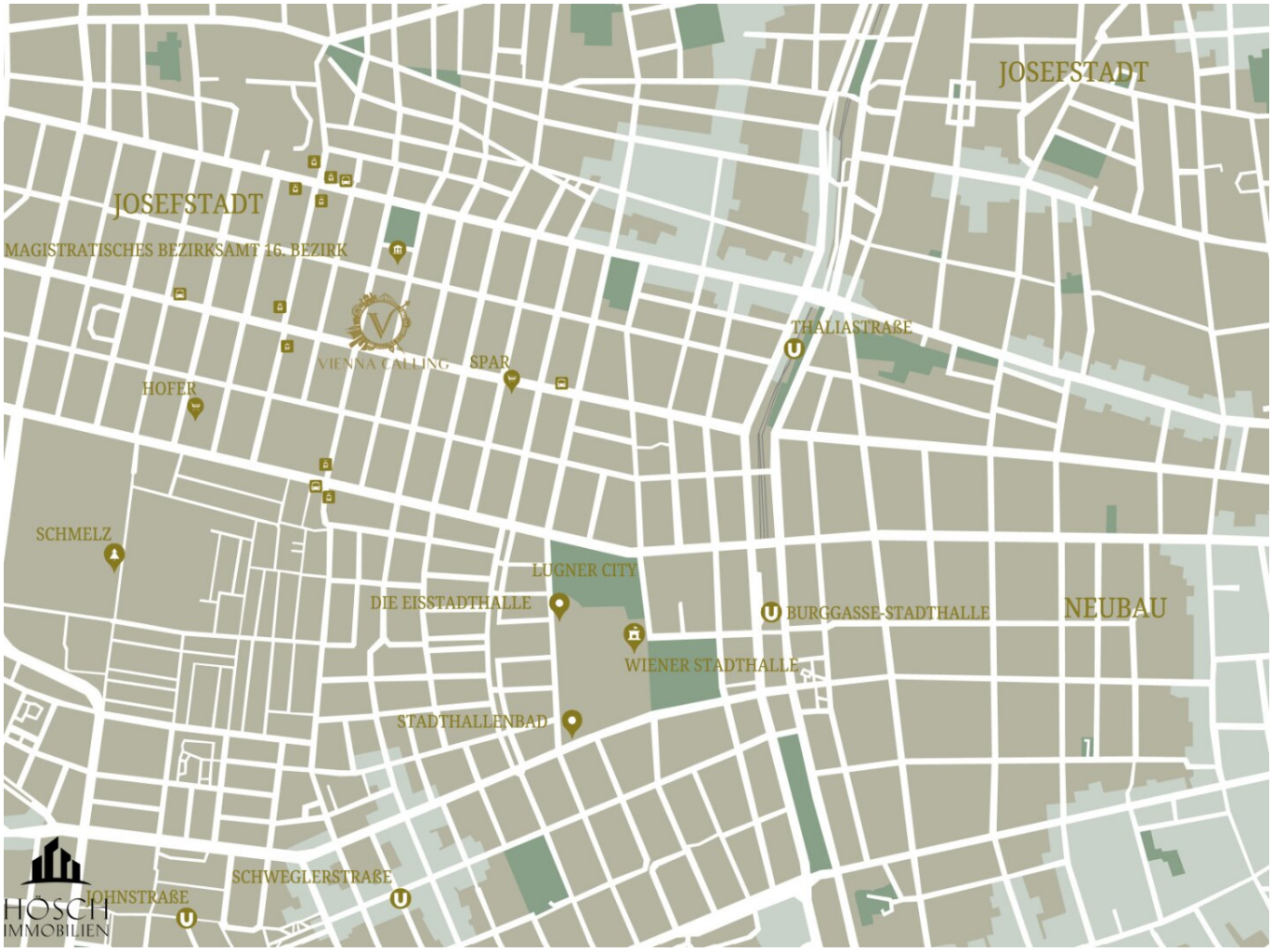
FLÄCHEN

ABSTR	Abstellraum
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im Keller)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

LEGENDE

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- 3% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Naturmaße sind hiefür erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Dargestellte Sanitärgegenstände sind Verkaufsgegenstand. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

HOSCH
IMMOBILIEN


JOSEFSTADT
JOSEFSTADT
MAGISTRATISCHES BEZIRKSAMT 16. BEZIRK
VIENNA CALLING
SPAR
HOFER
THALIASTRAßE
SCHMELZ
LUGNER CITY
DIE EISSTADTHALLE
BURGGASSE-STADTHALLE
NEUBAU
WIENER STADTHALLE
STADTHALLENBAD
SCHWEGLERSTRAßE
JOHNSTRAßE
HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

THE PLACE TO BE

Inmitten von **Kunst**, **Kultur** und **Kaffeehäusern**.

Willkommen bei **VIENNA CALLING**, wo Ihr **exklusives Traumzuhause** in einem **historischen Jahrhundertwendehaus** auf Sie wartet. *Der Rest ist Geschichte.*

HARD FACTS:

- Revitalisierter Stilaltbau in der beeindruckendsten Stadt Österreichs!

- 25 exklusive Altbauwohnungen

- 5 atemberaubende Dachgeschosswohnungen

- 1 – 4 Zimmer zwischen 31 bis 94 m²

- Hochwertige Ausstattung

- Fabelhafte Terrassen

Im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich ein **exklusives Projekt**, das in einem historischen Jahrhundertwendehaus realisiert wird.

In diesen edlen Wohnungen verschmelzen der **zeitlose Charme** dieser Architekturperiode mit **modernem Neubaukomfort**. Von 1 bis 4 Zimmern und **großzügigen Flächen** von 31 bis 94 m² wird hier je nach Bedarf das **perfekte Domizil** geboten. Als das wahre **Juwel** definieren sich die **traumhaften Terrassen**, die Ihre persönliche **Oase** in dieser eleganten Umgebung schaffen.

Die Sanierungsarbeiten gestalten sich äußerst **hochwertig** und **energieeffizient**!

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels zentraler Luftwärmepumpen.

Bereits beim Betreten der Wohnungen präsentiert sich deren Ausstattung **qualitativ**

anspruchsvoll und **zeitlos elegant.** Formvollendetes Design trifft auf viel **Liebe zum Detail.** Vom **hochwertigen Fischgrätparkett** bis hin zu den Armaturen und dem Fliesendesign in den Badezimmern. Die **großzügige Raumhöhe** unterstreicht den **klassischen Wiener Altbaucharme.**

Wird eine charakteristische Jahrhundertwende-Architektur hochwertig und **energieeffizient revitalisiert**, *baut man auf Nachhaltigkeit*!

Dank der Verarbeitung **erlesener Materialien**, genießt man ein *Wohnerlebnis der Extraklasse*.

Unzählige Freizeitangebote und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen Ihnen zu Füßen

Ottakring bietet eine breite Auswahl an gemütlichen Cafés und Restaurants. Die **Bierkultur** wird hier besonders zelebriert und spiegelt die **österreichische Gastfreundschaft** wider. Der pulsierende Bezirk ist für seine **traditionellen Märkte** bekannt, auf denen frische Lebensmittel, Blumen und handgemachte Produkte angeboten werden. **Beliebte Einkaufsstraßen** wie die Ottakringer Straße und die Thaliastraße sind gesäumt von Boutiquen, Geschäften und Supermärkten, die alles bieten, was das Herz begehrt (und noch viel mehr...). Darüber hinaus befinden sich **zahlreiche Parks** und **Grünflächen** in der Umgebung - wie beispielsweise der Wilhelminenberg - die zum Erholen einladen.

WIEN 16 - ein bunter Ort voller Vielfalt und Überraschungen

Ottakring ist stolz auf seine Vielfältigkeit. Das gegenständliche Viertel ist ein *Schmelztiegel* verschiedener Kulturen und bietet eine **einzigartige Mischung** aus urbanem Lebensstil und entspannter Atmosphäre. Ob man die kulinarische Vielfalt des Brunnenmarkts genießt oder die zahlreichen charmanten Gassen erkundet.

Kaufpreis: € 449.000,--

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

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Herr MMag. Erwin Widerhofer, Marc-Aurel-Straße 6, 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 weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung erreichen Sie **Thomas Wagner** unter **+43 676 9486865** oder t.wagner@hoesch-immobilien.at.

(Visualisierungen (c) Inoprop Marketing)

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <2.000m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap