THE CORE: Erstbezug Traumhafter 3-Zimmer-Stilaltbau in Top Lage

Objektnummer: 19317

Eine Immobilie von IMMOfair

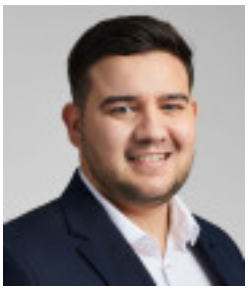
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Petzvalgasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,26 m²
Nutzfläche:	107,26 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,94
Kaufpreis:	749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54

3SI MAKLER

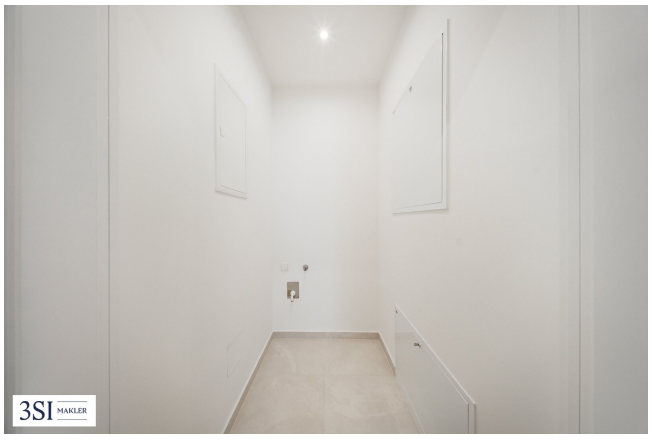
Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!
Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!
Suche Wohnraum, der zu mir passt!
*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/eigentums-aktion
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER



3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMOGROUP

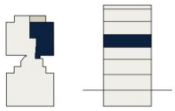
Petzvalgasse 4
1040 Wien

Top 20 · 3. Obergeschoß

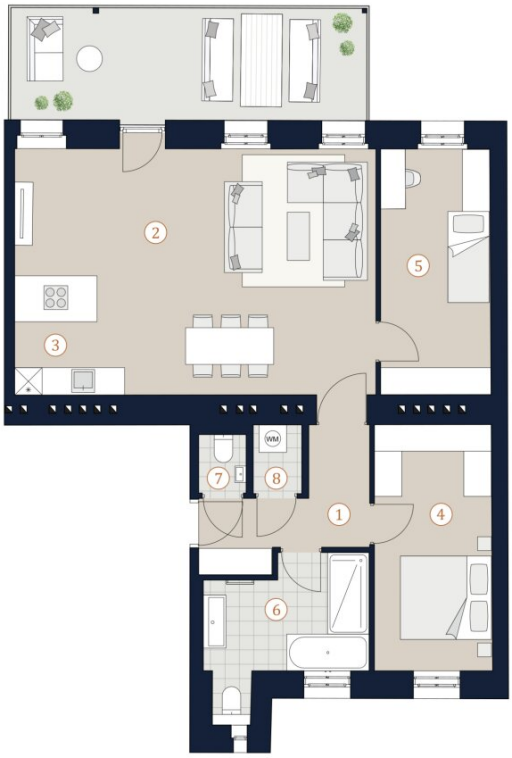
Wohnfläche	**88,26 m²**
Balkon	**19,00 m²**

1	Vorraum	7,09 m²
2	Wohnzimmer	36,05 m²
3	Küche	6,24 m²
4	Zimmer 1	13,77 m²
5	Zimmer 2	12,83 m²
6	Bad	9,36 m²
7	WC	1,32 m²
8	Abstellraum	1,60 m²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Mai 2022

Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr. Alle Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion

THE CORE - Leben im Kern der Metropole

- 25 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 3 luxuriöse Penthouse-Wohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit 45 bis 141 m² Wohnfläche
- Sonnige Balkone, Terrassen und Dachterrassen
- Hochwertig revitalisierter und modernisierter Altbau
- Klimaanlagen und außenliegender Sonnenschutz im Dachgeschoß
- Begehrte City-Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Im historischen Wieden, nahe dem Stadtzentrum, entsteht ein Ort mit besonders hoher Lebensqualität für Großstädter, die Urbanität und Individualität schätzen. Direkt beim pulsierenden Hauptbahnhof wird ein architektonisches Erbe aus der Gründerzeit aufwendig saniert und viel Raum für neue Lebenswelten geschaffen. THE CORE ermöglicht Wohnkultur mit dem gewissen Etwas und macht die wichtigsten Trends der Zukunft erlebbar: flexible

Architektur, Vernetzung, Mobilität und Komfort. Dank der zentralen Lage und der perfekten Anbindung in die ganze Welt, macht THE CORE seine Bewohner unabhängig, flexibel und mobil – und lässt Grenzen verschwinden.

22 exklusive Eigentumswohnungen in den Regelgeschoßen zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und hofseitige Freiflächen bei nahezu jeder Einheit aus. Ruhe und Entschleunigung vom urbanen Leben versprechen die in den geschützten Innenhof orientierten Eigengärten mit Terrassenbereich bei Top 1, 5 und 6. Der Großteil der Wohnungen verfügt über eine offene Wohnküche, die Platz für eine freistehende Kochinsel bietet und das gemeinsame Kochen zum Vergnügen macht. Funktionale Elemente wie Hauswirtschaftsräume und Gäste-WCs schenken dem modernen Lebensraum Großzügigkeit.

Wohnen am Puls der Stadt - Mitten in Wien - mitten in Europa

Die einzigartige Nähe zum Hauptbahnhof öffnet Türen zu neuen Welten: direkt bei der wichtigsten nationalen und internationalen Verkehrsdrehscheibe Österreichs können Sie unbegrenzte Mobilität auskosten – 365 Tage im Jahr. Tauchen Sie ein in die einzigartige Wiener Metropole und genießen Sie ein Leben am Puls der Stadt. Oder entdecken Sie die aufregendsten Städte und Orte der Welt. Sämtliche öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn, S-Bahn und Bus sind rund um THE CORE in wenigen Minuten zu finden. Auch Knotenpunkte wie den Flughafen Wien-Schwechat erreicht man schnell und unkompliziert.

Öffentliche Verkehrsmittel- Fußweg:

- Südtiroler Platz – Hauptbahnhof, Schnellbahn+ U-Bahn 2 Minuten
- Linien 1, 18, O, D, 13A, 69A 4 Minuten
- Busbahnhof 4 Minuten
- Hauptbahnhof 5 Minuten

Nah, näher, zuhause, umgeben von Grün

Waren für den täglichen Bedarf und besondere Delikatessen finden Sie auf der Wiedner

Favoritenstraße – hier treffen traditionelle Geschäfte auf nachhaltige Bio-Läden. Ausgesuchte Boutiquen, Concept Stores und zahlreiche charmante Cafés sowie Lokale säumen die Wiedner Hauptstraße – die lebendigste Einkaufsstraße des Bezirks ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ob Burger, Pizza, Sushi oder Thai, der Food-Court in der Bahnhof City entführt Sie auf eine kulinarische Weltreise. Wählen Sie aus einer Vielfalt an internationalen Restaurants und genießen Sie die Freiheit, Gerichte unterschiedlichster Küchen an einem Ort zu verkosten – von frühmorgens bis spätabends.

Mit seiner gepflegten Wiese und dem dichten Bestand an hochgewachsenen Bäumen ist der Doktor-Karl-Landsteiner-Park am Ende der Petzvalgasse eine Oase der Ruhe. Auch der idyllische Alois-Drasche-Park befindet sich nur wenige Gehminuten von THE CORE entfernt. Nach einem kurzen Fußweg erreichen Sie die barocke Gartenanlage des Schloss Belvedere sowie den angrenzenden Botanischen Garten. Gemeinsam mit dem Schweizer Garten und dem Palais Schwarzenberg bilden diese Parkanlagen die größte innerstädtische Grünfläche Wiens.

Leben mit Weitblick

Zentrum der drei Dachgeschoßwohnungen ist eine offene, helle Wohnküche, in der gelebt, gekocht, gegessen und gefeiert werden kann. Dahinter liegt der Schlafbereich mit jeweils zwei oder drei Räumen sowie einem Bad en suite. Das Penthouse, Top 27, beeindruckt mit einer Wohnfläche von über 141 m² sowie einem großen Master-Bedroom mit separater Ankleide und eigener Terrasse. Das private Bad en suite lädt als Wellness-Refugium mit einer geräumigen Walk-in-Dusche und einer freistehenden Badewanne zu entspannten Momenten ein. Alle Dachgeschoßwohnungen sind über eine Außentreppe mit den weitläufigen Dachterrassen verbunden, von der Sie einen fantastischen Ausblick über die City genießen können.

Wegweisendes Gesamtkonzept

THE CORE kombiniert den Charme des stilvollen Gründerzeitaltbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen, urbanen Lebens und Wohnungsgrößen für jeden Geschmack. Historische Elemente wie hochwertiges Fischgrätparkett treffen auf intelligente Smart- Home-Systeme. Auch die Bäder setzen elegante Statements: Design-Armaturen, bodengleiche Regenduschen und ein in die Decke integriertes Musiksystem machen das luxuriös ausgestattete Bad zur Wellnessoase. Perfektioniert wird die zeitgemäße Ausstattung mit einem Aufzug, der die Regel- und Dachgeschoße komfortabel erschließt.

Interessant ist das Projekt auch für Anleger und Investoren. Es besteht laut Auskunft der MA 36 für einige Wohnungen ein angemessener Mietzins für die Vermietung, nähere Informationen entnehmen Sie den einzelnen Wohnungsexposés.

Beschreibung Top 20

Diese traumhaft sanierte Altbauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 88m² und einen ca. 19m² großen Balkon. Die Wohnung befindet sich im 3.Stock. Sie teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon

Das Objekt ist auch für Anleger und Investoren sehr interessant. Es besteht laut Auskunft der MA 36 für diese Wohnung ein angemessener Mietzins für die Vermietung.

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 BGBI. 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. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust +

Barauslagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <250m
Klinik <475m
Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <75m
Universität <725m
Höhere Schule <950m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige
Geldautomat <200m
Bank <325m
Post <425m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <125m
Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap