Beletage nahe Esterházypark

Objektnummer: 24009

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1887
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Betriebskosten:	392,04 €
USt.:	49,08 €

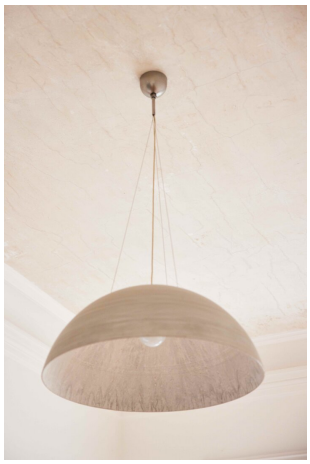
Provisionsangabe:

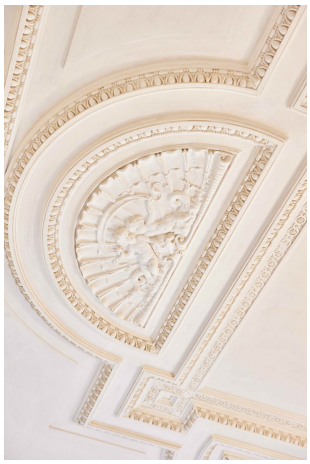
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

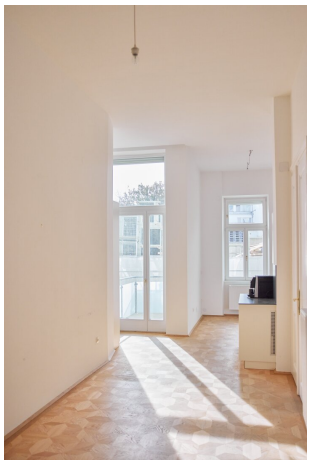
Ihr Ansprechpartner

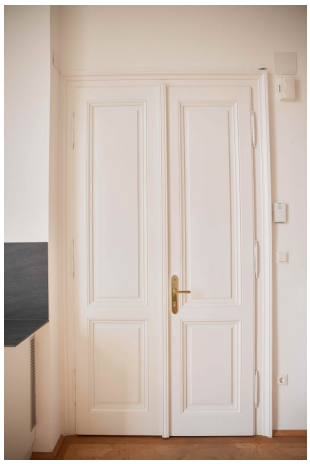
Mag. Mario Rauch

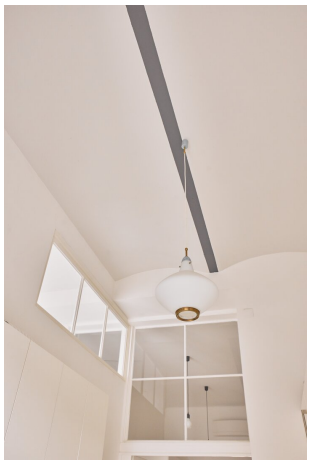
Rauch Immobilien GmbH

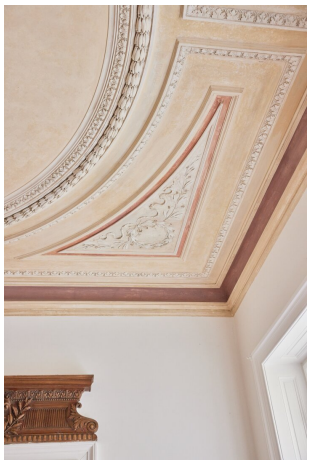


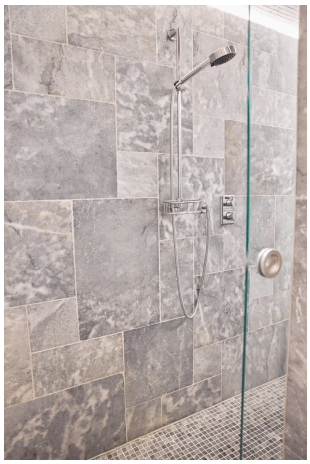


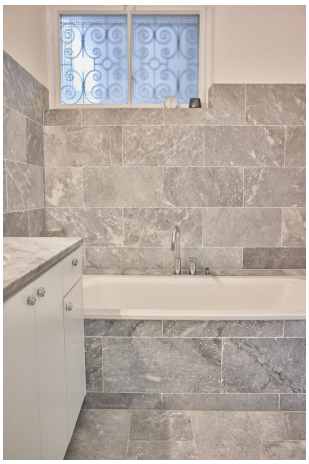




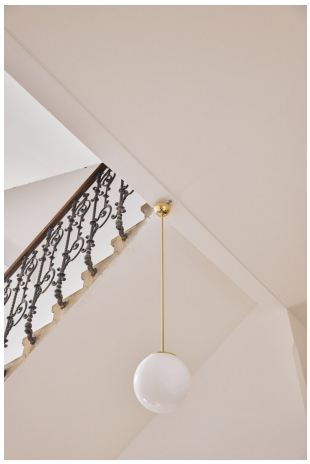








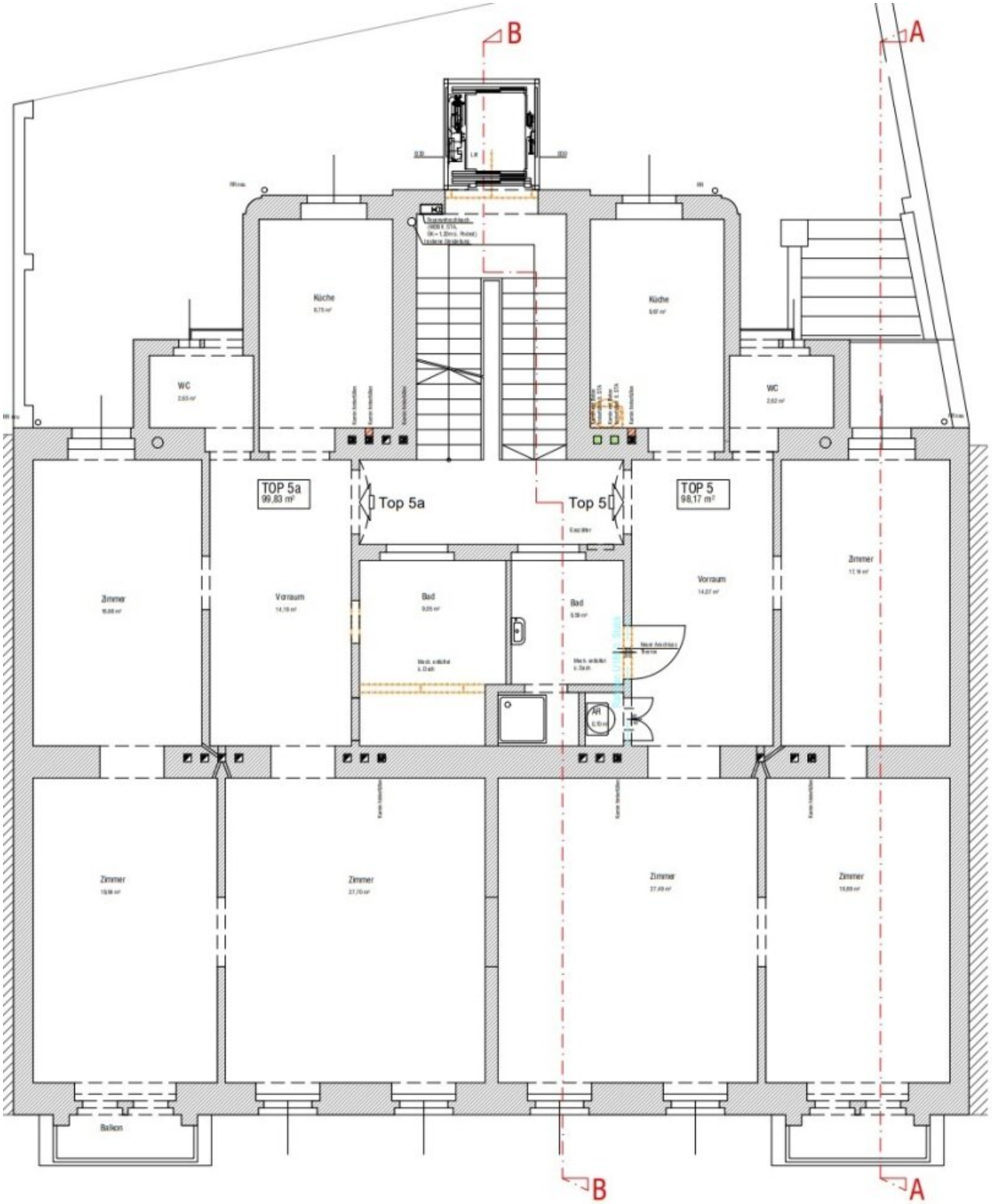
MEZZANIN



1 STOCK

DAIKIN

On/Off
my
somfy
DAIKIN


B
A
Küche
Küche
WC
WC
TOP 5a
99,83 m²
Top 5a
Top 5
TOP 5
98,17 m²
Zimmer
Vorraum
Bad
Bad
Vorraum
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Balkon
B
A

1.Stock

Objektbeschreibung

Beletage nahe Esterházypark

Suchen Sie das Besondere? Einen Altbau der historischen Charme und modernes Design verbindet?

Für **Altbau-Liebhaber** bietet sich hier die seltene Gelegenheit, die gesamte, etwa **198 m² große Beletage** eines historisch wertvollen und **sanierten Gründerzeithauses in bester Lage Mariahilfs (U3 Neubaugasse)** sein Eigen zu nennen.

Das **Wohnhaus aus 1887** mit einer prachtvollen, strukturierten Fassade wurde **2017 grundsaniert** und das Dachgeschoß ausgebaut. Die allgemeinen Flächen des Hauses sind somit in sehr gutem Zustand.

Die **Beletage ("das schöne Geschoß")** ist der über Hochparterre und Mezzanin liegende erste Stock eines Altbauhauses, der stets von den Hausherren, meist Adel oder Großbürgertum, bewohnt wurde. Die Flächen der Beletage zählten zu den best ausgestattenen Wohnungen des Hauses und konnten daher mit außergewöhnlichen Raumhöhen, großzügigen Flächen, Stuckdecken, Doppelflügeltüren, Balkonen und vielem mehr aufwarten.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der **prachtvollen Fassade der Liegenschaft**, den **professionell restaurierten Stuckdecken** in den Wohnräumen, den **bis zu 3,90 Metern reichenden Raumhöhen**, den **Doppelflügeltüren mit Supraporten**, den **zwei Kachelöfen** sowie den **drei Balkonen** überzeugen.

Die modernen Vorzüge der Immobilie samt Daikin **Klimaanlage**, **Dampfbad**, straßenseitig in den Kastenfenstern verbautem und hofseitig **außenliegendem Sonnenschutz** (ua. Raffstores und Außenrollo mit Fernbedienung) und die **historische Substanz** vereinen diese zu einer einmaligen Wohn- und Investitionsmöglichkeit.

Die Beletage ist auf zwei (nebeneinander liegende) Wohnungen aufgeteilt, die derzeit zur einen Hälfte zu Wohnzwecken und zur anderen Hälfte als Wohnbüro genützt werden. Es bestehen zwei Eingänge. Eine vielseitige Nutzung ist daher sichergestellt, entweder zur Eigennutzung oder zur getrennten Nutzung oder Vermietung. Für Unternehmer bietet sich die seltene Gelegenheit, die beiden Wohnungen weiterhin getrennt, somit privat und geschäftlich, zu nützen. Eine Zusammenlegung ist technisch leicht umsetzbar.

Der Grundriss der Wohnung ist modern und gut durchgedacht, ohne den Charme eines klassischen Altbaus zu verlieren.

Die von Südwesten nach Nordosten ausgerichtete Immobilie ist großzügig geschnitten und

bietet - je nach Verwendung - auf etwa 198 m² Wohnfläche bis zu sieben Zimmer sowie drei Balkone mit einer Fläche von je 2,50 bis 4 m².

Die beiden Wohnsalons sind etwa 28 m² groß, die vier kleineren Räume verfügen über 16 bis 20 m². Ein siebtes Zimmer könnte bei Bedarf geschaffen werden.

Die Küche mit Fenster ist modern ausgestattet und über ein raumhohes Portal vom Vorzimmer aus begehbar. Sie verfügt unter anderem über Gasherd, Dampfgarer, Backofen und Dunstabzug mit Abluft ins Freie, jeweils von AEG, Liebherr Weinkühlschrank und Miele Geschirrspüler.

Sämtliche Zimmer sind mit **Eiche-Tafel-Parkettböden** ausgestattet, die Sanitärräume mit Fliesen verlegt.

Beheizt werden die beiden Wohnungen entweder über die **zwei vorhandenen Kachelöfen** oder alternativ über die **beiden verbauten, Vaillant Gasetagenheizungen**, eine davon mit Schichtenspeicher. Zwei Sanitärräume und die Küche sind mit einer elektrischen Fußbodenheizung für erhöhten Komfort ausgestattet.

In Summe gibt es drei Sanitärräume. Das große Badezimmer ist mit edlen Marmor-Fliesen und Sanitärgegenständen von Dornbracht Armaturen ausgestattet und verfügt über ein Dampfbad und eine Polypex Badewanne. Das kleine Badezimmer verfügt über Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss. Im separaten WC befinden sich sowohl eine Toilette als auch ein Urinal. Praktisch ist auch die Nische für Waschmaschine und Trockner im Vorraum.

Das Wohnbüro ist mit CAT5 LAN-Verkabelung in sämtlichen Räumen samt Switchkasten ausgestattet.

Eine Daikin Klimaanlage mit fünf Splitgeräten und einer Außeneinheit rundet das Angebot ab.

Hervorzuheben ist die besondere Lage der Liegenschaft in der **urbansten Wohngegend**, die Wien zu bieten hat, nur 250 Meter von der Kreuzung der **Neubaugasse (U3)** mit der **Mariahilfer Straße**, der wohl beliebtesten Einkaufsstraße Österreichs entfernt. Der Esterhazypark (Haus des Meeres) liegt in unmittelbarer Nähe. Ebenso ist die U4 Station Pilgramgasse in Gehweite. Ab 2028 ist eine Anbindung zur dann verlängerten U2 (Stationen Neubaugasse bzw. Pilgramgasse) geplant.

Das urbane Viertel bietet neben viel Flair und den besten Lokalen und Cafés der Stadt vor allem auch die Geschäfte des täglichen Lebens, ua. Billa, Spar, Eurospar und Hofer befinden sich innerhalb von 300 Metern vom Hauseingang.

Ein Kellerabteil (Allgemeinfläche) steht zur Nutzung zur Verfügung.

Optional können bis zu **zwei Stapler-Garagenplätze** im Haus um je EUR 45.000 erworben werden.

Für Rückfragen oder nähere Informationen oder bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte den selbständig tätigen Immobilienvermittler Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63, www.rauch-immo.at.

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

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 <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap