Hidden Gem_absolute Ruhelage und Privatsphäre

Objektnummer: 7957/41

Eine Immobilie von 7Elements Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,99 m²
Nutzfläche:	110,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	15.767,19 €

Provisionsangabe:

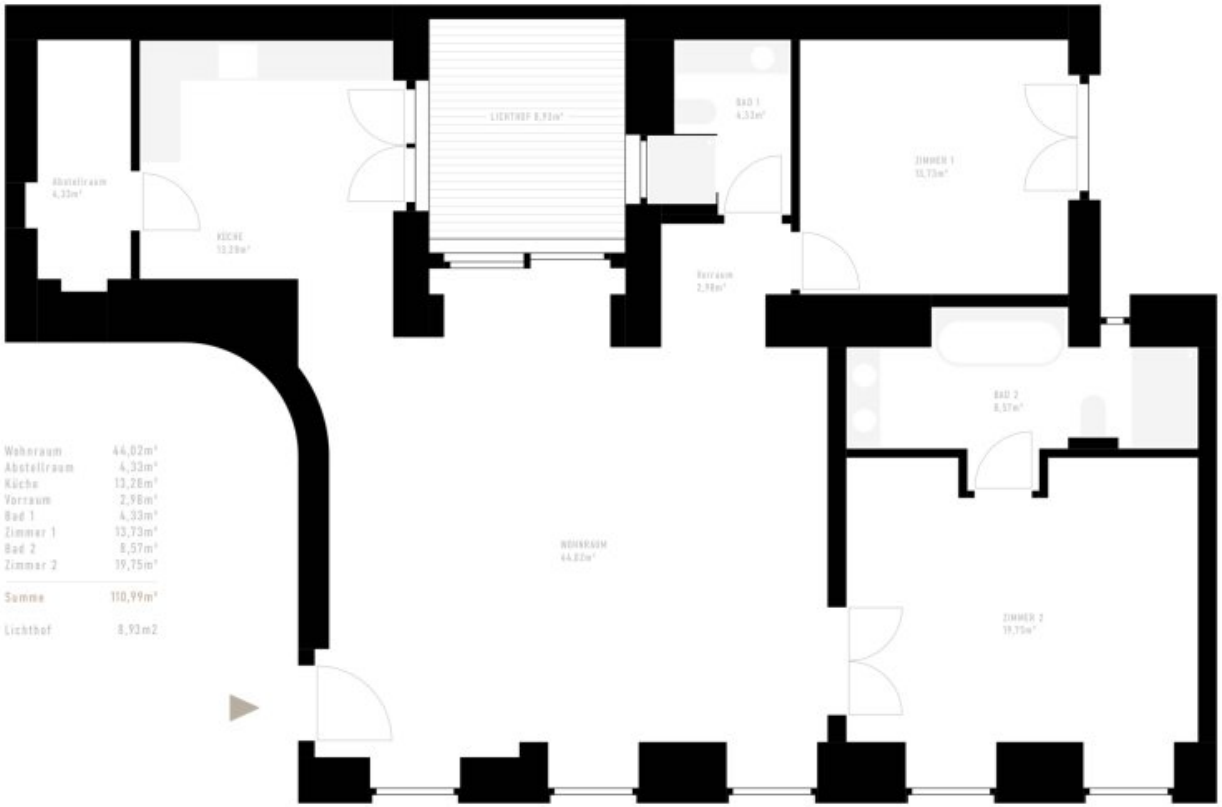
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Graziana Zanoni

7Elements Real Estate GmbH
Rotenturmstraße 29
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.



Wohnraum	44,02m²
Abstellraum	4,33m²
Küche	13,28m²
Vorraum	2,98m²
Bad 1	4,33m²
Zimmer 1	13,73m²
Bad 2	8,57m²
Zimmer 2	19,75m²
Summe	110,99m²
Lichthof	8,93m2

Objektbeschreibung

Der nach drei Seiten zwischen Friedrichstraße, Nibelungengasse und Makartgasse freistehende Bau wurde 1870–1871 von den Architekten Johann Romano und August Schwendenwein errichtet. Es handelt sich um ein historistisches Gebäude in Formen der Neorenaissance. Die Ecke Friedrichstraße / Nibelungengasse besitzt einen Eckrisalit mit abgefaster Ecke. An den Risaliten sind korinthische Riesenpilaster und Balkone mit Gittern zu sehen. Dieses Gebäude, das an den Akademiehof von Roland Rainer und Gustav Peichl anschließt, wurde durch einen Dachgeschoßausbau zwischen 2005-2008 um zwölf Wohnungen erweitert.

Das Dach wurde modern ausgebaut. Dieses Gebäude, das an den Akademiehof von Roland Rainer und Gustav Peichl anschließt, wurde durch einen Dachgeschoßausbau zwischen 2005-2008 mit zwölf Wohnungen erweitert. Die Wohnung befindet sich im Mezzaningeschoss des Gebäudes und wird über die Stiege I V des Hauses erschlossen. Sie besitzt eine Grundfläche von ca. 111m2, ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar und besteht aus zwei Schlafzimmern mit 2 Bädern, einer Küche und einem repräsentativen Wohnzimmer mit einer Fläche von 44m2.

Unter Verwendung modernster Technik und hochwertigsten Materialen sowie unter Erhaltung des Wiener Altbaucharmes wurde die Wohnung 2022/23 aufwendig generalsaniert.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap