

Stilvolle Altbauwohnung mit Balkon | Kernsanierung



Objektnummer: 7398/111713

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	151,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.940,40 €
Betriebskosten:	334,81 €
USt.:	37,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

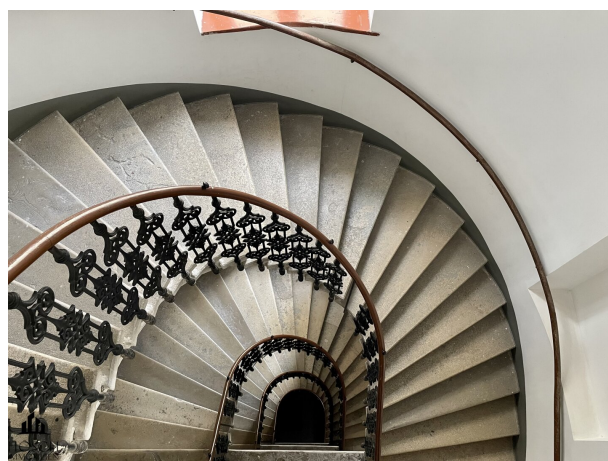
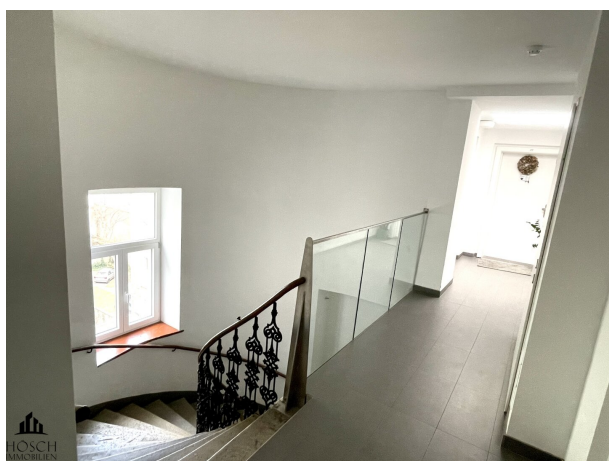


David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien











Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Altbauwohnung mit rund 147 m² Wohnnutzfläche entsteht aus der Zusammenlegung der Tops 12–13 und wird nach dem Kauf **komplett kernsaniert**. Die Käufer profitieren damit von einer Wohnung, die den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit der hochwertigen Qualität einer umfassenden Neusanierung verbindet.

Der Grundriss bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als elegante Familienwohnung, großzügiges Stadttrefugium oder repräsentativer Wohnsitz. Ein neu geschaffener **Balkon mit ca. 8 m²** erweitert den Wohnraum um einen wertvollen Freiluftbereich.

Die Sanierung erfolgt auf hohem Niveau und orientiert sich an bereits realisierten Referenzwohnungen des Verkäufers. Drei Visualisierungsbilder, die aus diesen Projekten stammen, vermitteln den zukünftigen Qualitätsstandard sehr realitätsnah.

Hard Facts:

- Top 12–13
- Wohnnutzfläche: ca. 147 m²
- Balkon: ca. 8 m² (neu)
- Kellerabteil inkludiert
- Vollständige Kernsanierung inklusive Elektrik, Leitungen, Heizung und Innenausbau

Highlights der Sanierung:

- Komplettsanierung nach modernen Standards
- Hochwertige Parkettböden
- Designbäder mit edlen Sanitärelementen
- Neue Haustechnik, Leitungen und Elektrik
- Hohe Räume, Altbauflair und elegante Ästhetik
- Neu errichteter Balkon mit ca. 8 m²

- Großzügige Wohn- und Schlafbereiche
- Flexible Raumgestaltung je nach Bedarf der Käufer

Die Lage – Hervorragend und begehrt

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des 2. Bezirks, eingebettet in ein charmantes, urbanes Umfeld mit ausgezeichnete Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Restaurants, Cafés und Boutiquen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der traumhafte **Augarten** – einer der ältesten barocken Gartenanlagen Wiens – ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso nahe liegt der weitläufige **Wiener Prater**, einer der schönsten Stadtparks der Welt. Mit seinen Wiesen, Wäldern und Gewässern bietet er ideale Bedingungen für Jogging, Spaziergänge, Radtouren oder Entspannung im Grünen.

Auch die **Donau** mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten befindet sich in komfortabler Reichweite.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet:

- U2 Taborstraße
- U1 Nestroyplatz
- Straßenbahnlinien 1, 2, 71

Die Innenstadt ist in etwa **15 Minuten** bequem erreichbar.

Kaufpreis: EUR 1.199.000,--

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

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 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 Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap