Imposants Wohnjuwel | 7 Stilwohnungen mitten in der Stadt [DG + kernsanierter Altbau] | elegant & hochwertig



Objektnummer: 7398/11614

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,83 m²
Nutzfläche:	92,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.045,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien















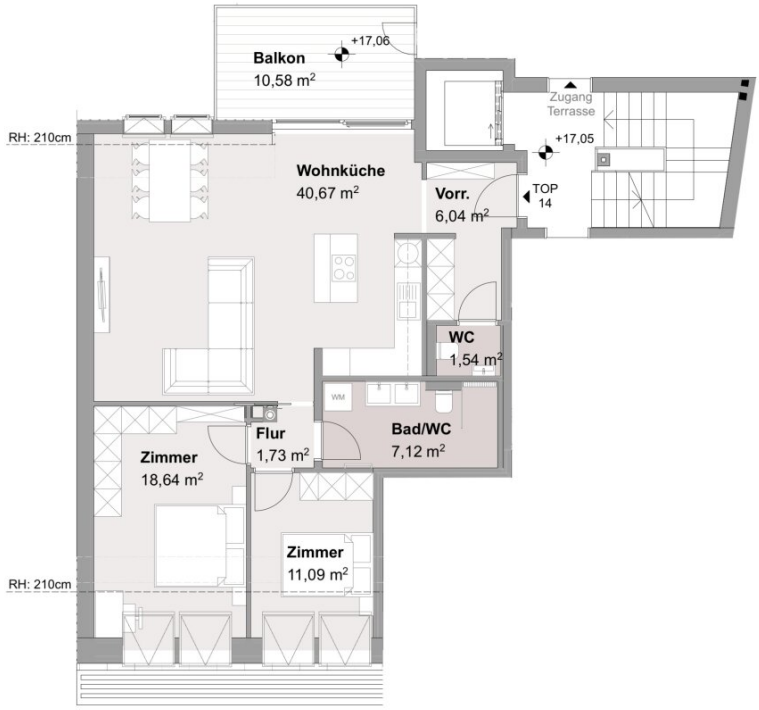












TOP 14

Vorraum	6,04 m²
Wohnküche	40,67 m²
Flur	1,73 m²
Zimmer	18,64 m²
Zimmer	11,09 m²
Bad / WC	7,12 m²
WC	1,54 m²
Wohnfläche:	**86,83 m²**
Balkon:	**10,58 m²**



GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

lad|a LIFE AND DESIGN ARCHITECTS ZT

Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

A-1050 Wien, Högelmüllergasse 12

HÖSCH IMMOBILIEN

MODERNISIERUNGSVORSCHLAG NICHT GEGENSTAND DER VEREINBARUNG FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN PLANSTAND 02.10.2023

Objektbeschreibung

Ein Zuhause voller Geschichte und Charme - in neuem, modernen Glanz erstrahlt!

Dieses **eindrucksvolle Projekt** ist ein **absolutes Schmuckstück**! Es verbindet **geschichtsträchtige Wiener Architektur** mit **moderner Klasse**!

Hier spiegeln sich **Wohnträume** vieler WienerInnen - und jener, die es noch werden wollen - wider.

Ein **Gründerzeithaus ist etwas Besonders**! Ein kostbares Gut, welches nicht mehr hergestellt werden kann und somit immer mehr zur **Rarität** wird. Es erinnert an eine Zeit, in der **Architektur, Prunk und Stuck** in Schreibschrift geschrieben wurde.

Hier wird ein **Altbaujuwel liebevoll und höchst professionell** von Grund auf **saniert** und auf den bautechnischen Stand der heutigen Zeit gebracht. Dies ist ein **architektonisches Geschenk** und beglückt vor allem **Altbauliebhaber**. Es wird alles geboten, wonach sich Menschen mit **ausgeprägter Affinität zu schönen Gebäuden** sehnen! **Erlesene Materialien** werden verarbeitet und sorgfältig **durchdachte Grundrisse** verwirklicht. **Idyllische Stadtgärten** und **andere Freiflächen** runden das Projekt in seiner Schönheit ab. Bereits der Eingangsbereich des Gebäudes **raubt einem den Atem**. Der **wunderschöne Kronleuchter** erhellt die **imposanten**, mit schönstem Stuck verzierten Wände. Im **Dachgeschoss** sind noch **5 wunderschöne Neubauwohnungen** mit **tollen Freiflächen verfügbar.**

Das Gebäude genießt eine **top Stadt-Lage,** die es einem ermöglicht, das **Lebensgefühl einer der schönsten Städte überhaupt jeden Tag aufzusaugen!**

Der **hochwertiger Parkettboden** und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**, die hohen Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen runden das Gesamtbild ab!

Zur gegenständlichen Wohnung:

Auf **ca. 86,83 m²** Wohnfläche plus **10,58 m² Außenfläche** finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum

- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit WC
- GästeWC
- Balkon/Terrasse

Kaufpreis: € 649.000,--

Nicht nur der **durchdachte Grundriss,** auch die **hervorragende Lage** machen die Wohnung zu etwas Besonderem:

In nicht einmal 15 min. erreichen Sie die Wiener Innenstadt (!!), die vor Kultur und Leben nur so strotzt. Die entsprechenden öffentlichen Verkehrsmittel finden sich quasi „ums Eck“:

- Buslinien 12A und 14A
- Straßenbahnlinie 1, 18, 63
- U-Bahn: U4 Margaretengürtel

Unzählige **Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen** und **diverse Lokalitäten** sind natürlich ebenso fußläufig erreichbar.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass manche Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

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 bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **Lucas Taufer** gerne unter der Rufnummer **0660 7542528** 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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap