Exklusive Ordination mit Gestaltungsfreiheit | high-end-Sanierung | exzellente Lage



Objektnummer: 7398/1044451

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1891
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 93,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	659.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.370,84 €
Betriebskosten:	162,02 €
Sonstige Kosten:	115,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien


























ALTPAPIER
ALTPAPIER







HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Einladend - qualitativ hochwertig saniert - formvollendet.

Hier wird dem **unvergleichlichen Wiener Altbau** alle Ehre getan UND **ALLES NEU GEMACHT**!

Diese **edle**, im Erdgeschoss befindliche 4-Zimmer-Praxis vereint **Klassik** mit **hohem, zeitgemäßen Lebensstandard** - traditionellen **Fischgrätparkett** mit **modernen** Nassräumen.

Bei der mit viel **Liebe fürs Detail** durchgeführten **Kernsanierung** werden ausschließlich **erlesene Materialien** verwendet und eine absoluter **Wohlfühlort** geschaffen.

Das Gebäude entspricht einem absoluten **Altbautraum**! Es ist in einem sehr gepflegten **Zustand**, makellos und übersät mit **opulentem Stuck**.

Die Lage könnte kaum besser sein:

Unweit der **Volksoper**; zwischen den **U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße** und **Währinger Gürtel**.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung**, **Einkaufsmöglichkeiten**, **Lokalitäten** und **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

***** Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder. Die Fertigstellung erfolgt ca. 3 Monate nach Kauf. Die Musterfotos zeigen eine andere Wohnung, die derselbe Eigentümer kürzlich gleichwertig saniert und verkauft hat und sollen den hohen Standard der Sanierungsarbeiten widerspiegeln. *****

Kaufpreis: € 659.000,--

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 steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer +43 660 7542528 zu 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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap