

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



**Objektnummer: 7398/11322679**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	639.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.936,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

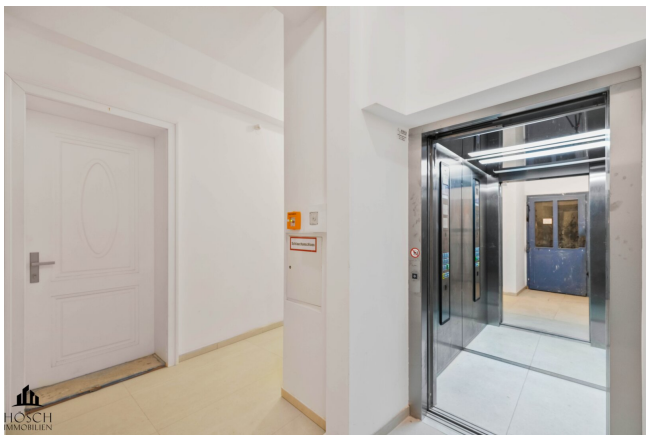


**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien











## TOP 12

Vorraum	5,56 m <sup>2</sup>
Wohnküche	39,45 m <sup>2</sup>
Flur	1,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,69 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,12 m <sup>2</sup>
WC	1,54 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 83,79 m<sup>2</sup>

<b>Balkon:</b>	<b>8,89 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse:</b>	<b>1,63 m<sup>2</sup></b>



GESCHOSSPLAN M 1:500  
0 1 2 3 4

lad | a  
LIFE AND DESIGN ARCHITECTS LTD  
Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

**A-1050 Wien, Högelmüllergasse 12**



HOCH  
IMMOBILIEN

MEINER ANBIETUNGSVORSCHLAG 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 **Wohnräume** 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 **TOP 12**:

Auf **ca. 83,79 m<sup>2</sup>** Wohnfläche plus **8,95 m<sup>2</sup> Außenfläche** finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum

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

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschossausbau (Neubau) des Hauses aber hat **keine Dachschrägen**.

Die in der Wohnung befindliche Einbauküche kann (muss aber nicht) für einen Preis von 9.500€ dazu gekauft werden, sowie der Einbauschränk im Schlafzimmer für 3.000€.

**Kaufpreis Wohnung: € 639.000,--**

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 Vertragserrichter und Treuhänder wird ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, bestellt. Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages sowie der Treuhandabwicklung belaufen sich auf 1,5% des Kaufpreises, zuzüglich 20% USt., zzgl. Barauslagenpauschale von EUR 300,00 (netto), zzgl.

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 <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap