

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



Objektnummer: 7398/11322729

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:	132,48 m ²
Nutzfläche:	142,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.087.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.629,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

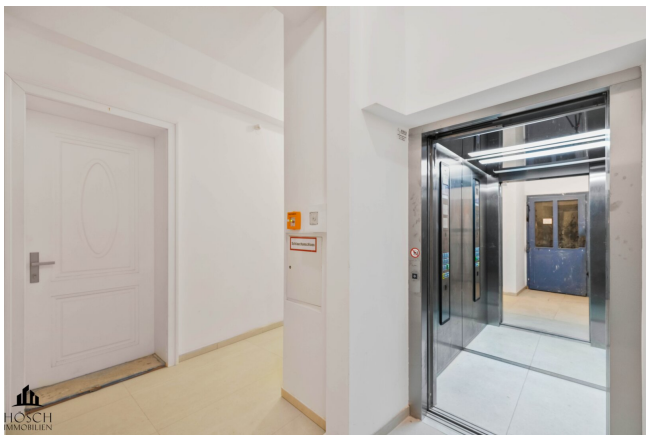


Lucas Taufer

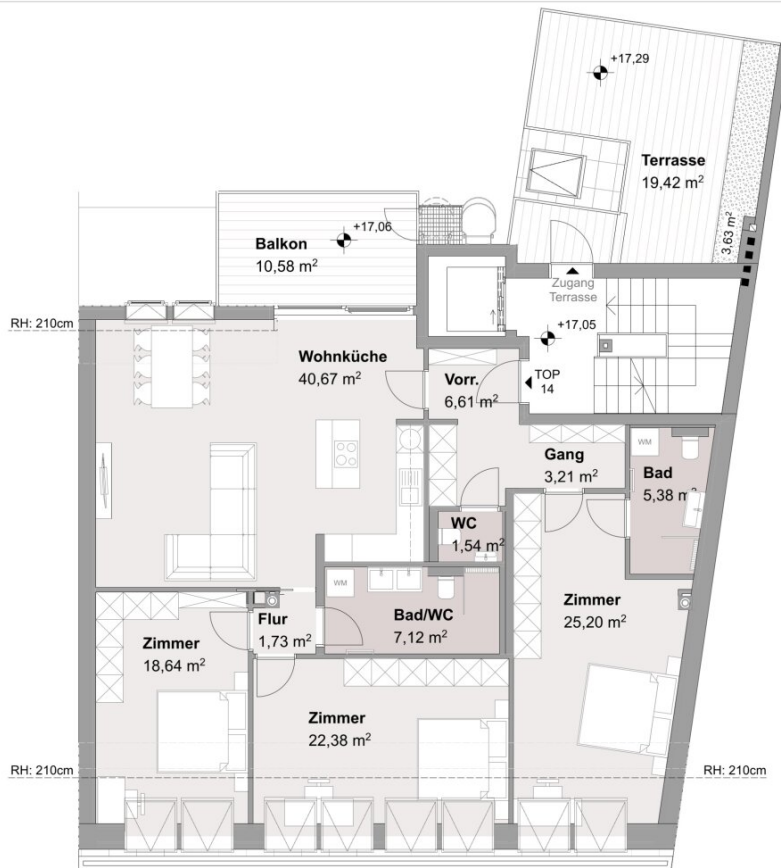
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a











TOP 14

Vorraum	6,61 m ²
Wohnküche	40,67 m ²
Flur	1,73 m ²
Zimmer 1	18,64 m ²
Zimmer 2	22,38 m ²
Zimmer 3	25,20 m ²
Bad / WC	7,12 m ²
WC	1,54 m ²
Gang	3,21 m ²
Bad	5,38 m ²

Wohnfläche: 132,48 m²

Balkon: 10,58 m²

Terrasse: 19,42 m²



GESCHOSSPLAN M 1:500
0 1 2 3 4

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

A-1050 Wien, Högelzüllergasse 12



TOP 12

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

Wohnfläche: 83,79 m²

Balkon:	8,89 m ²
Terrasse:	1,63 m ²



GESCHOSSPLAN M 1:500
0 1 2 3 4

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

A-1050 Wien, Högelzüllergasse 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 Schreibrschrift 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 14 + 14a (Zusammenlegung)**:

Auf **ca. 132,48 m²** Wohnfläche plus **ca. 30 m² Außenfläche** finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum

- Wohnküche
- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer mit WC
- Gäste WC
- Balkon/Terrasse

Aktuell handelt es sich noch um 2 Wohnungen, die auf Wunsch zum angeführten Grundriss zusammengeführt werden können. Nicht alle Bilder entsprechen daher dem geplanten Grundriss.

Kaufpreis Wohnung: € 1.089.000,--

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 Margareten Gürtel

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