

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a





  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



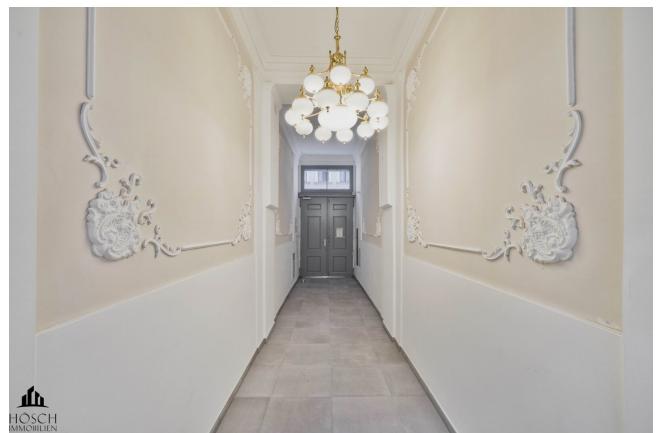
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



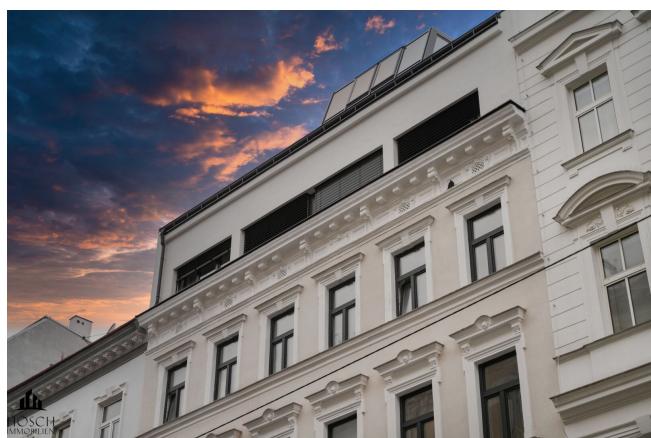
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



# A-1050 Wien, Höglmüllergasse 12

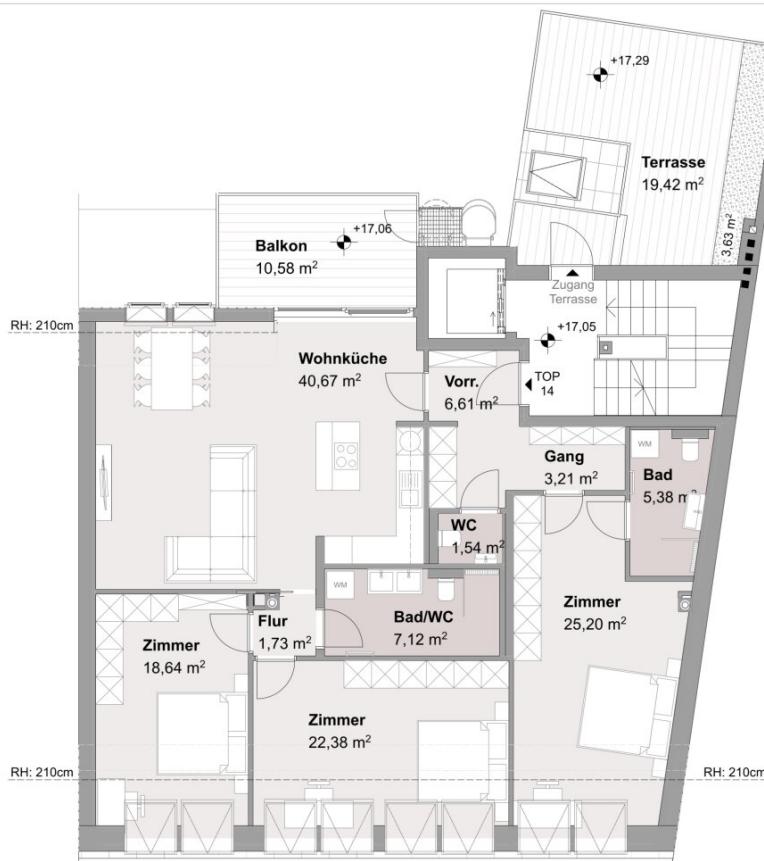
## TOP 14

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Vorraum     | 6,61 m <sup>2</sup>   |
| Wohnküche   | 40,67 m <sup>2</sup>  |
| Flur        | 1,73 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer 1    | 18,64 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2    | 22,38 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3    | 25,20 m <sup>2</sup>  |
| Bad / WC    | 7,12 m <sup>2</sup>   |
| WC          | 1,54 m <sup>2</sup>   |
| Gang        | 3,21 m <sup>2</sup>   |
| Bad         | 5,38 m <sup>2</sup>   |
| Wohnfläche: | 132,48 m <sup>2</sup> |
| Balkon:     | 10,58 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse:   | 19,42 m <sup>2</sup>  |



GESCHOSSPLAN M 1:500

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



# 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 **TOP 14 + 14a (Zusammenlegung):**

Auf **ca. 132,48 m<sup>2</sup>** Wohnfläche plus ca. **30 m<sup>2</sup> 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
- Straßenbahnenlinie 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 Vertragserichter 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