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



**Objektnummer: 7398/202600525**

**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:** | 44,47 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 279.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 660 7542528














HÖSCH
IMMOBILIEN




## TOP 12a

| | |
|---|---|
| Vorraum | 3,44 m² |
| Wohnküche | 25,11 m² |
| Zimmer | 10,17 m² |
| Bad | 5,75 m² |
| **Wohnfläche:** | **44,47 m²** |



GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

lada LIFE AND DESIGN ARCHITECTS ZT

Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

# A-1050 Wien, Högelmüllergasse 12

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG 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 TOP 12a:

Auf **ca. 44,47 m²** Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Die Fotos sind von TOP 14a aufgenommen ein Stockwerk drüber. Die Wohnung TOP 12a wird aktuell bewohnt, ist vom Grundriss aber fast ident wie TOP 14a, nur ohne Dachschrägen. **Bitte stellen Sie dich daher 90 Grad Wände in den Zimmern vor ohne Dachschrägen.**

**Kaufpreis: € 279.000,--**

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 <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap