HOCHWERTIGE 2 - ZIMMER - WOHNUNG IN ABSOLUTER TOP-LAGE / NÄHE U2 / U4 SCHOTTENRING (UNBEFRISTET VERMIETET)



Eingangsbereich

Objektnummer: 120960

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werdertorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1869
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m²
Nutzfläche:	68,00 m²
Gesamtfläche:	68,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	278,77 €
Heizkosten:	397,94 €
USt.:	100,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



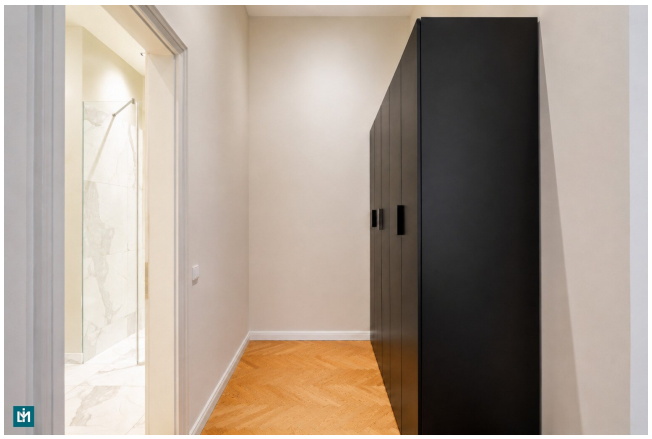
Daniel Masek



















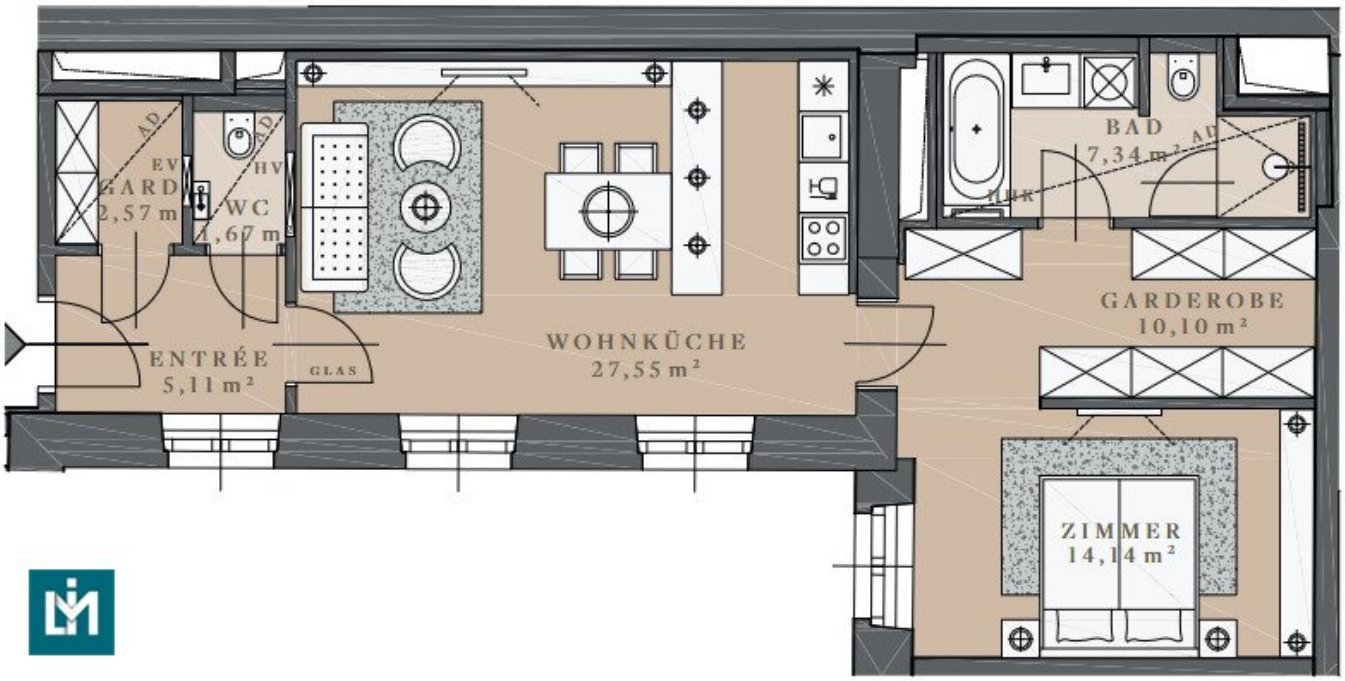

CONCIERGE










AD
EV
GARD
2,57 m
AD
HV
WC
1,67 m
ENTRÉE
5,11 m²
GLAS
WOHNKÜCHE
27,55 m²
BAD
7,34 m²
AD
GARDEROBE
10,10 m²
ZIMMER
14,14 m²

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese ca. **68m²** große **2 - Zimmer - Wohnung** in **bester Lage** des **1. Wiener Gemeindebezirks (Innere Stadt)**.

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** einer äußerst repräsentativen Liegenschaft und ist aufgrund der **süd- und westseitigen** Ausrichtung sehr gut belichtet. Die Ausrichtung in den großzügigen Lichthof gewährleistet **absolute Ruhelage mitten im Herzen der Wiener Innenstadt**. Zwischen **2018** und **2020** wurde das komplette Objekt einer umfangreichen Generalsanierung und Modernisierung unterzogen.

Die Wohnung ist **unbefristet vermietet** und stellt somit eine attraktive Gelegenheit für Anleger dar, die ein langfristig wertbeständiges Immobilieninvestment in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens suchen. Die derzeitige monatliche Bruttomiete beträgt **€ 2.562.55,- (Brutto).** Der Mietvertrag liegt vor.

Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine teilweise zentrale Begehbarkeit sowie ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer mit Fenster (ca. 5m²) S
- Abstellraum (ca. 3m²)
- Separates WC mit Handwaschbecken (ca. 2m²)
- Wohnküche mit Klimaanlage (ca. 28m²) S
- Badezimmer mit Wanne, WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss (ca. 7m²)
- Garderobe (ca. 10m²)
- Schlafzimmer (ca. 14m²)

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine **Fußbodenheizung**, eine **Klimaanlage** und eine **Raumhöhe von bis zu**

4,20m. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management GmbH.**

Das Objekt vereint den Charme eines historischen Wiener Gründerzeithauses mit den Annehmlichkeiten einer modernen Luxusresidenz. Die revitalisierte Liegenschaft überzeugt durch eine repräsentative Architektur der Jahrhundertwende, hochwertige Ausstattungsdetails und ein umfangreiches Serviceangebot **(Concierge).**

Die Bewohner profitieren von einem exklusiven **hauseigenen Wellnessbereich** mit großzügigem **Indoorpool, Sauna, Dampfbad, Infrarotkabine, Umkleidekabine** und **hochwertigem Fitnessbereich**.

Darüber hinaus stehen praktische Allgemeinflächen wie ein **Kellerabteil (ca. 3m³)**, ein **Fahrradraum** sowie ein **Kinderwagenraum** zur Verfügung. Eine **hauseigene Garage** ergänzt den außergewöhnlichen Wohnkomfort. Die Garagenstellplätze können zum Teil (laut Mieter) vom damaligen Entwickler, für rund **€ 380,- (Brutto)** angemietet werden.

Die Liegenschaft blickt auf eine besondere Wiener Geschichte zurück. Das imposante Gründerzeithaus wurde in den Jahren **1869/1870 im Auftrag des Textilunternehmers Mayr Mandl nach den Plänen des renommierten Architekten Ludwig Zettl errichtet**.

Zettl war auch im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wiener Ringstraßenzone tätig und prägte mit seinen Bauwerken die Architektur dieser Epoche.

Ursprünglich wurde das Gebäude als repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus errichtet und befindet sich an einem historisch bedeutsamen Ort: Die Werdertorgasse erinnert an das ehemalige Werdertor beziehungsweise Neutor, das einst Teil der Wiener Stadtbefestigung war.

Im Zuge einer umfassenden Revitalisierung wurde das historische Gebäude behutsam modernisiert und zu einer exklusiven Wohnadresse entwickelt. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, die klassische Eleganz des Gründerzeithauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Die Werdertorgasse zählt zu den besonders begehrten Wohnadressen der Wiener Innenstadt. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal, zum Börseviertel sowie zu zahlreichen historischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten.

Die Lage verbindet auf einzigartige Weise die Ruhe einer etablierten Wohngegend mit der unmittelbaren Nähe zum pulsierenden Zentrum Wiens.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie zahlreichen kulturellen Einrichtungen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Durch die Nähe zu mehreren

Straßenbahn-, Bus- und U-Bahn-Verbindungen sind nahezu alle wichtigen Punkte der Stadt schnell und bequem erreichbar.

Der internationale Flughafen Wien ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und unterstreicht die Attraktivität dieser Lage für nationale wie internationale Bewohner.

Die Wohnung bietet eine seltene Kombination aus **sicherer Vermietung, erstklassiger Innenstadtlage und einer außergewöhnlichen Wohnanlage mit Luxusausstattung**. Durch die historische Bedeutung des Hauses, die hochwertige Revitalisierung sowie die umfangreichen Zusatzleistungen stellt die Immobilie eine langfristig attraktive Kapitalanlage in einer der stabilsten Immobilienlagen Österreichs dar.

HINWEIS: ***IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG.***

SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Ust. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB

bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap