

ANLAGEPAKET IM RUHIGEN HOFTRAKT – 9 EINHEITEN IN 1180 WIEN



Objektnummer: 22252

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien, Währing
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	432,88 m²
Kaufpreis:	1.890.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T 0676844299202
H 0676844299202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein attraktives **Immobilienpaket bestehend aus dem gesamten Hoftrakt** einer klassischen Wiener Gründerzeitliegenschaft in der **Kreuzgasse 41, 1180 Wien-Währing**.

Gegenstand des Verkaufs sind **ausschließlich die neun Einheiten Top 1 bis Top 9 im Hoftrakt**.

Der Hoftrakt wurde laut vorliegendem Verkehrswertgutachten **vollständig entkernt und neu errichtet**. Die Liegenschaft selbst ist ein klassisches Altwiener Gründerzeithaus, bestehend aus Straßen- und Hoftrakt. Fassaden und Stiegenhaus wurden bereits 2018 saniert.

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4

Top 5

Top 6

Top 7

Top 8

Top 9

GESAMT

OBJEKTDESCHEIBUNG

Eine besondere Qualität dieses Angebots liegt in der **abgeschirmten Hoflage**. Während sich die Liegenschaft mitten im gewachsenen Stadtgebiet von Währing befindet, orientieren sich die angebotenen Einheiten in den Hofbereich.

Der gesamte Hoftrakt wurde laut Gutachten entkernt und neu errichtet. Die Einheiten wurden in Ziegelmassivbauweise bzw. teilweise in Leichtbauweise ausgeführt und verfügen über eine auf Wohn- bzw. wohnähnliche Nutzung ausgerichtete Raumaufteilung. Als Ausstattung werden unter anderem **Holzparkettböden, verflieste Nassräume, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie eine Gasetagenheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung** angeführt.

WICHTIGER HINWEIS ZUR WIDMUNG

Im vorliegenden Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2019 werden die Einheiten des Hoftraktes ausdrücklich als „**Büros mit Wohnmöglichkeit**“ bezeichnet. Das Gutachten führt zudem aus, dass im Erdgeschoss des Hoftraktes aufgrund der damaligen Bebauungsbestimmungen keine Wohnungen errichtet werden durften.

KAUFPREIS

Kaufpreis für sämtliche 9 Einheiten: € 1.890.000,–

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt

Arkadi Moullaev, BA

? E-Mail: moullaev@stadtquartier.at

? Telefon: 0676 844 299 202

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap