

Elegante Altbauwohnung mit Geschichte im Herzen des 8. Bezirks



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/48

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	157,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 100,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	240,55 €
USt.:	27,38 €
Provisionsangabe:	

39.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

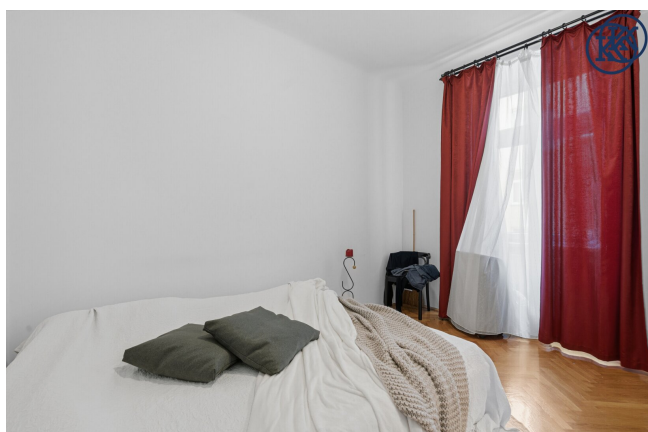


Julian KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 88933542

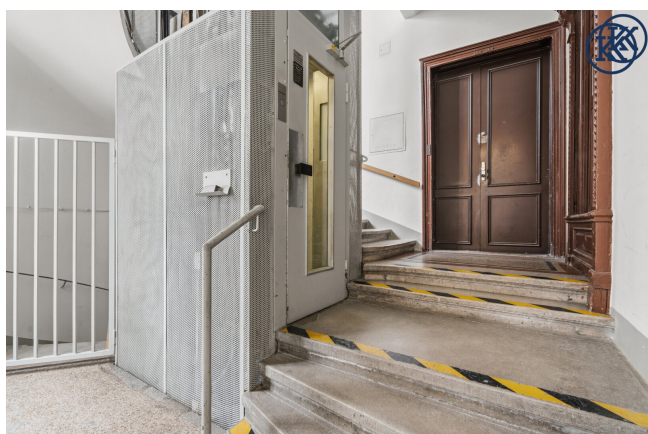
















Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

E

F

G

150,00

2,50



Exposition, nicht maßstäblich





M. Abt. 20
Plan- und Schriftenkammer
E.L. 39 Blz. 111
Archivstück



d,

WIEDERAUFBAU VIII. ALSERSTR. 47

u. s. STOCK,
3 4.

Magistrat der Stadt Wien
Stadtbaupolizei, M. Abt. 36
Bau-, Feuer- u. Gewerbeinspektion
Bezirke 1-9 u. 20

Genehmigt gemäß § 40 B.O.

M. Abt. 36 2116 19 50

Wien, am 12. Juni 1950

Der Abteilungsleiter:



11. J. [Signature]



4. STOCK.

18

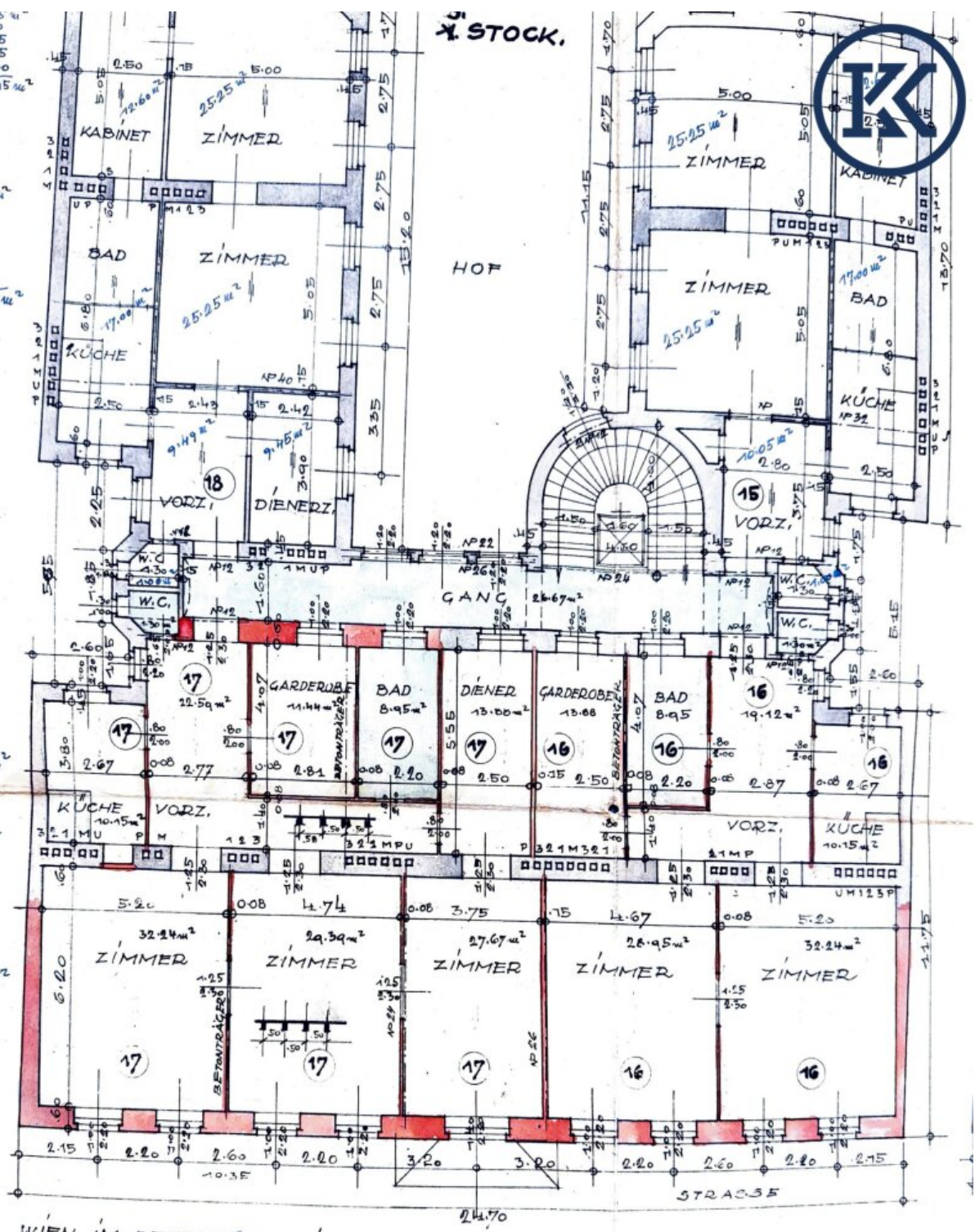
9.49 m²
9.45
1.00
17.00
12.60
25.25
25.25
100.04 m²

16

13.88 m²
8.95
19.12
10.15
1.00
28.95
32.24
114.29 m²

17

10.15 m²
22.59
11.44
8.95
13.88
32.24
29.39
27.67
1.00
157.37 m²



WIEN, IM DEZEMBER 1948,
BAUMEISTER MAX KEMLEIN, WIEN, 18, STAUDGASSE 3,
Max Kemlein

Objektbeschreibung

Elegante Altbauwohnung mit Geschichte im Herzen des 8. Bezirks – ab Oktober beziehbar

Sie lieben den besonderen Charme eines klassischen Wiener Altbaus, großzügige Räume, historische Details und eine zentrale Lage? Dann wird Sie diese außergewöhnliche Immobilie begeistern.

Das stilvolle Altbauhaus wurde ursprünglich 1891 errichtet und erzählt ein Stück Wiener Geschichte. Während des Zweiten Weltkriegs wurde das Gebäude teilweise zerstört und anschließend wieder aufgebaut. Heute verbindet das gepflegte Wohnhaus den einzigartigen Charakter vergangener Zeiten mit angenehmem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie den unverwechselbaren Altbaucharakter. Beim Betreten gelangen Sie in ein zentrales Vorzimmer, von dem aus alle Räumlichkeiten bequem erreichbar sind.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich nicht nur ideal als großzügige Wohnung, sondern aufgrund der separaten Räume und der zentralen Lage auch hervorragend für eine Ordination, Kanzlei oder ein repräsentatives Büro. Das klassische Altbauambiente schafft dabei eine besondere Atmosphäre für Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine helle Wohnküche, drei Schlafzimmer bzw. separate Arbeitsräume, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC mit Handwaschbecken, eine praktische Waschküche, einen Abstellraum sowie ein zentrales Vorzimmer.

Der unverwechselbare Altbaucharme wird durch die wunderschönen historischen Parkettböden besonders hervorgehoben. Die Nassräume sind mit zeitlosen Fliesen ausgestattet und ergänzen das harmonische Gesamtbild der Wohnung.

Die Wohnung ist nicht vollständig barrierefrei erreichbar. Über einige wenige Stufen gelangen Sie zum Lift, der Sie bequem in den 3. Stock bringt.

Die Lage ist ebenso beeindruckend wie die Wohnung selbst: Die beliebte Straße im 8. Wiener Gemeindebezirk bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Straßenbahn befindet sich direkt vor der Haustüre. Der 1. Bezirk, Schottentor sowie die U2 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern ein Zuhause oder einen repräsentativen Standort mit Geschichte, Charakter und echtem Wiener Altbauflair.

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten: € 240,55

Reparaturrücklage: € 89,11

Aufzugskosten: € 32,74

EDV-Gebühren: € 0,51

Summe netto: € 362,91

10 % Umsatzsteuer: € 27,38

Gesamt monatlich: € 390,29 inkl. USt.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden separat abgerechnet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine eigene Gastherme.

Falls Sie einen Besichtigungstermin wünschen oder noch offene Fragen haben melden Sie sich gerne bei dem zuständigen Maklerassistenten:

Herrn Julian Klasan

Tel: +43 66488933542

Email: office@klasan-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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