Westbahnhof und U-Bahn-Nähe! Überwiegend generalsaniertes, möbliertes Wohnungspaket mit Airbnb-Eignung in Jugendstilhaus



Objektnummer: 4136

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	187,66 m²
Nutzfläche:	188,84 m²
Zimmer:	5
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 117,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	980.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.189,58 €
Betriebskosten:	431,22 €
USt.:	43,12 €

Infos zu Preis:

Der Verkaufspreis versteht sich exklusive 20% Umsatzsteuer.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9







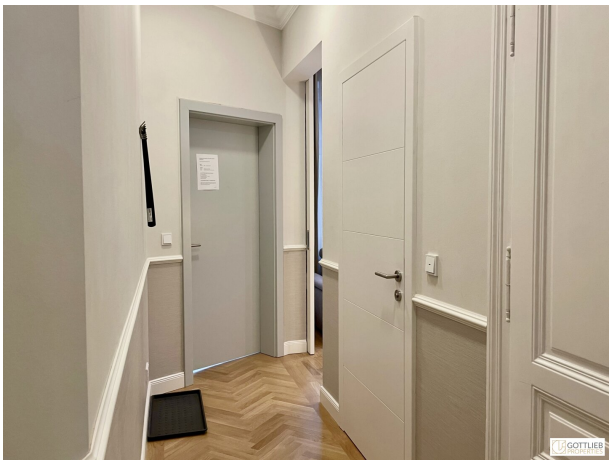







FAIR
SOAP
GOTTLIEB
PROPERTIES





























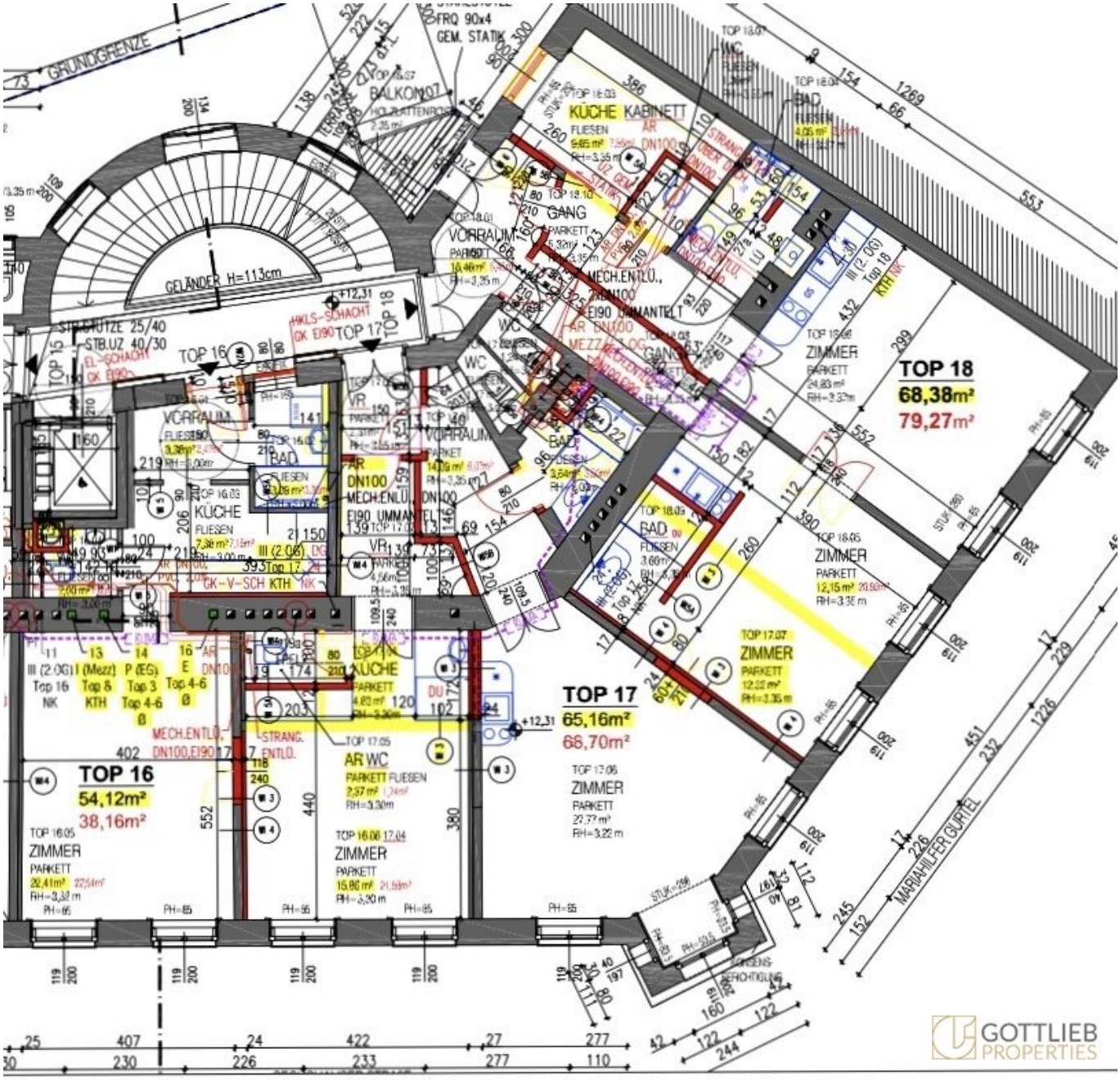







GOTTLIEB
PROPERTIES




TOP 16
54,12m²
38,16m²
TOP 17
65,16m²
66,70m²
TOP 18
68,38m²
79,27m²
GELÄNDER H=113cm
MARIAHILFER GÜRTEL
GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

In einem **wunderschönen Jugendstilhaus mit reichlich gegliederter Fassade aus dem Jahre 1907** gelangen **drei Wohnungen** mit ca. 54,00 m², ca. 65,00 m² und ca. 68,00 m² mit einer Gesamt-Nutzfläche von ca. 189,00 m² zum sofortigen Verkauf.

Die drei Wohnungen sind in ihrem Grundriss typische Apartments, wie die Bauweise in Wien um die Jahrhundertwende der Gründerzeit üblich war.

Im Jahre 2018 wurden diese umfassend generalsaniert - Küchen, Bäder und Toiletten neu eingebaut - und somit auf den neuesten Stand der Technik gebracht, wobei auf den Erhalt der Altbauelemente größte Achtsamkeit gelegt wurde. Es finden sich hier Parkettböden sowie wunderschöne Stuckelemente an den Decken. Die Liebe zum Detail sieht man ebenso im Eingangsbereich einiger Wohnungen wo unter anderen sogenannte 'Bassena-Becken' in origineller Art und Weise wieder eingebaut wurden.

Zwei der Objekte wurden in sich noch einmal bautechnisch geteilt, sodass ingesamt fünf Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Eine dieser fünf Wohneinheiten ist noch nicht fertiggestellt und eine weitere befindet sich in belagsfertigem Zustand.

Eine Kurzzeit-Vermietung über Buchungsplattformen wie z.B. Airbnb ist laut Wohnungseigentumsvertrag, der vorliegenden Unterschriften der WEG-Gemeinschaft und aufgrund der Lage außerhalb der Schutzzonen gestattet! Der Zutritt zu den einzelnen Apartments ist mittels schlüssellosen Zutrittssystemen gegeben.

Das gesamte Gebäude wurde im Jahre 2018 anhand von Plänen aus dem ursprünglichen Bauakt aufwendig und liebevoll generalsaniert. Die beeindruckende Jugendstil-Fassade wurde revitalisiert und erstrahlt nun weiß sowie mit den für diesen Baustil typisch goldfarbenen und mintgrünen Stilelementen.

Den drei Wohnungen sind Kellerabteile zugeordnet.

+ zweites Obergeschoss

+ Personenlift

+ ca. 187,66 m² Gesamtwohnfläche unterteilt in

Wohnung 1

+ ca. 54,12 m² Wohnfläche

+ teilweise generalsaniert

+ Eingangsbereich

+ ca. 38,16 m² Wohn-Schlafzimmer mit Teeküche

+ Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer

+ separate Toilette

Wohnung 2

+ ca. 65,16 m² Wohnfläche

+ generalsaniert bzw. belagsfertig

+ Eingangsbereich

Unterteilung in zwei baulich getrennte Wohneinheiten:

+ belagsfertig

+ Vorraum

+ ca. 21,58 m² Wohn-Schlafzimmer mit Teeküche

+ Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer

+ separate Toilette

+ generalsaniert

+ Vorraum

+ ca. 27,77 m² Wohn-Schlafzimmer mit Teeküche und Erker

+ Bad mit Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer

+ separate Toilette

Wohnung 3

+ ca. 68,38 m² Wohnfläche

+ generalsaniert

+ Eingangsbereich

+ ca. 2,35 m² Balkon in den Innenhof

Unterteilung in zwei baulich getrennte Wohneinheiten:

+ Vorraum

+ ca. 20,90 m² Wohn-Schlafzimmer

+ Bad

+ separate Toilette

+ Vorraum

+ ca. 24,83 m² Wohn-Schlafzimmer

+ Bad

+ separate Toilette

Ausstattung

+ teilweise Stuckdecken

+ Parkettböden

+ Fliesenböden

+ Klimaanlagen

+ komplett ausgestattete Teeküchen mit Einbaugeräten

+ Wohn-Schlaf-Bereich mit exklusiver Ausstattung

+ Fußbodenheizungen in den Bädern

+ separate Toiletten

+ Zutritt zu den einzelnen Apartments ist mittels schlüssellosen Zutrittssystemen

+ Fernwärme

Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linien U3, U4 und U6

+ Autobus-Linien 12A und 57A

+ Straßenbahn-Linien 5, 6, 9 und 18

+ Wien-Westbahnhof

Lage und Infrastruktur

Durch die zentrale Lage dieser Liegenschaft am Mariahilfer Gürtel erreicht man entweder fussläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln die sich in unmittelbarer Nähe befindende Linke Wienzeile sowie die Fußgängerzone der Mariahilfer-Straße. Diese bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und der Flohmarkt an Samstagen laden zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. das Raimund Theater, der Stadtsaal, das Apollo-Kino und kulturelle Angebote, genauso wie die Wiener Innenstadt, sind binnen kürzester Zeit sehr gut erreichbar und

bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Am idyllischen Radweg entlang des Wienflusses gelangt man einerseits direkt an Schönbrunn vorbei zum Stadtrand zu den Ausläufern des Wienerwaldes und andererseits mitten in die Wiener Innenstadt.

Am Wiener Westbahnhof befinden sich die U-Bahn-Linien U3 und U6.

Mit dem Auto erreicht man in kürzester Zeit über die Linke Wienzeile die Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

Sonstiges

Asset Deal

Der Verkaufspreis versteht sich exklusive 20% Umsatzsteuer.

Die Möblierung der Apartments ist im Kaufpreis enthalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap