

Historisches Immobilienjuwel als Kapitalanlage – für Eigennutzer oder Anleger



Wohnen am Fuße des Kahlenbergs

Objektnummer: 4859

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1455
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,58 m ²
Nutzfläche:	81,58 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	154,00 €
Heizkosten:	90,47 €
USt.:	33,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



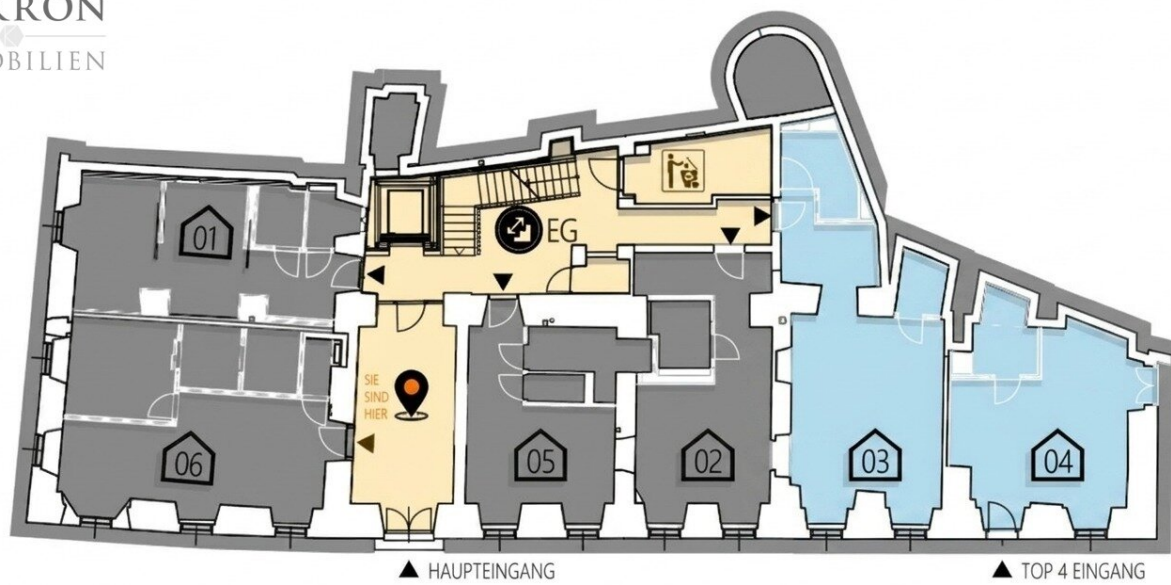
Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien









LAGEPLAN ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zwei hochwertig revitalisierte Apartments · Kurzzeitvermietung gestattet

Wohnen, wo andere Urlaub machen.

Rund 81,5m² historischer Wohncharme im Kahlenbergedörfel – Kurzzeitvermietung gestattet

Mitten im idyllischen **Kahlenbergedörfel**, zwischen Weinbergen und Donau bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit für **Eigennutzer und Anleger**: **Zwei hochwertig revitalisierte Apartments** mit insgesamt rund **81,5 m² Wohnfläche** in einem historischen Gebäude aus dem **Jahr 1455**.

Der ehemalige **Freihof von Klosterneuburg** wurde generalsaniert und verbindet heute historische Bausubstanz mit **hochwertigem Wohnkomfort**. **Kreuzgewölbedecken, Parkett, Marmor und exklusive Küchen** schaffen ein einzigartiges Ambiente.

Besonders interessant für Anleger: Die Kurzzeitvermietung ist gestattet. Damit eröffnet sich neben der klassischen Vermietung eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit in einer außergewöhnlichen Wiener Lage.

Die beiden Apartments **Top 3 und Top 4** können gemeinsam um **€ 620.000** erworben werden.

Das Objekt ist gemäß der Verordnung des Bundesdenkmalamts vom 12.11.2008 **denkmalgeschützt**.

Die Wohnungen befinden sich im **Baurechtswohnungseigentum**. Der Baurechtsvertrag läuft bis **31.12.2115** und beinhaltet eine Verlängerungsoption.

Die Highlights auf einen Blick

- **Zwei hochwertig revitalisierte Apartments** (Top 3 & Top 4)
- Insgesamt ca. **81,5 m² Wohnfläche**
- **Historisches Gebäude aus dem Jahr 1455**
- Ehemaliger **Freihof des Stifts Klosterneuburg**
- Einzigartiges Ambiente mit **Kreuzgewölbedecken, Parkett, Marmor und exklusiven Küchen**

- **Kurzzeitvermietung gestattet** – attraktiv für Anleger
- Idyllische Lage im **Kahlenbergedörfel**, zwischen Weinbergen und Donau
- Nur ca. **3,4 km zur Schiffsanlegestelle Nußdorf**
- **Denkmalgeschütztes Gebäude** gemäß Bundesdenkmalamt
- **Baurechtswohnungseigentum**, Baurechtsvertrag bis **31.12.2115** mit Verlängerungsoption

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die historische Substanz, stilvolles Ambiente und eine besondere Lage zu schätzen wissen.

Die Vertragserrichtung und Treuhandschaft ist an BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587 g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien“ gebunden.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap