Direkt am Karmelitermarkt! Hofseitig, besonders hell, mit Balkon!



Objektnummer: 604

Eine Immobilie von Peter Hack Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	144,07 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Kaufpreis:	1.408.000,00 €
Betriebskosten:	347,18 €
USt.:	40,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marcus Haider

Peter Hack Immobilien GmbH
Sigmundsgasse 5/10
1070 Wien

T +43 690 1000 9990

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













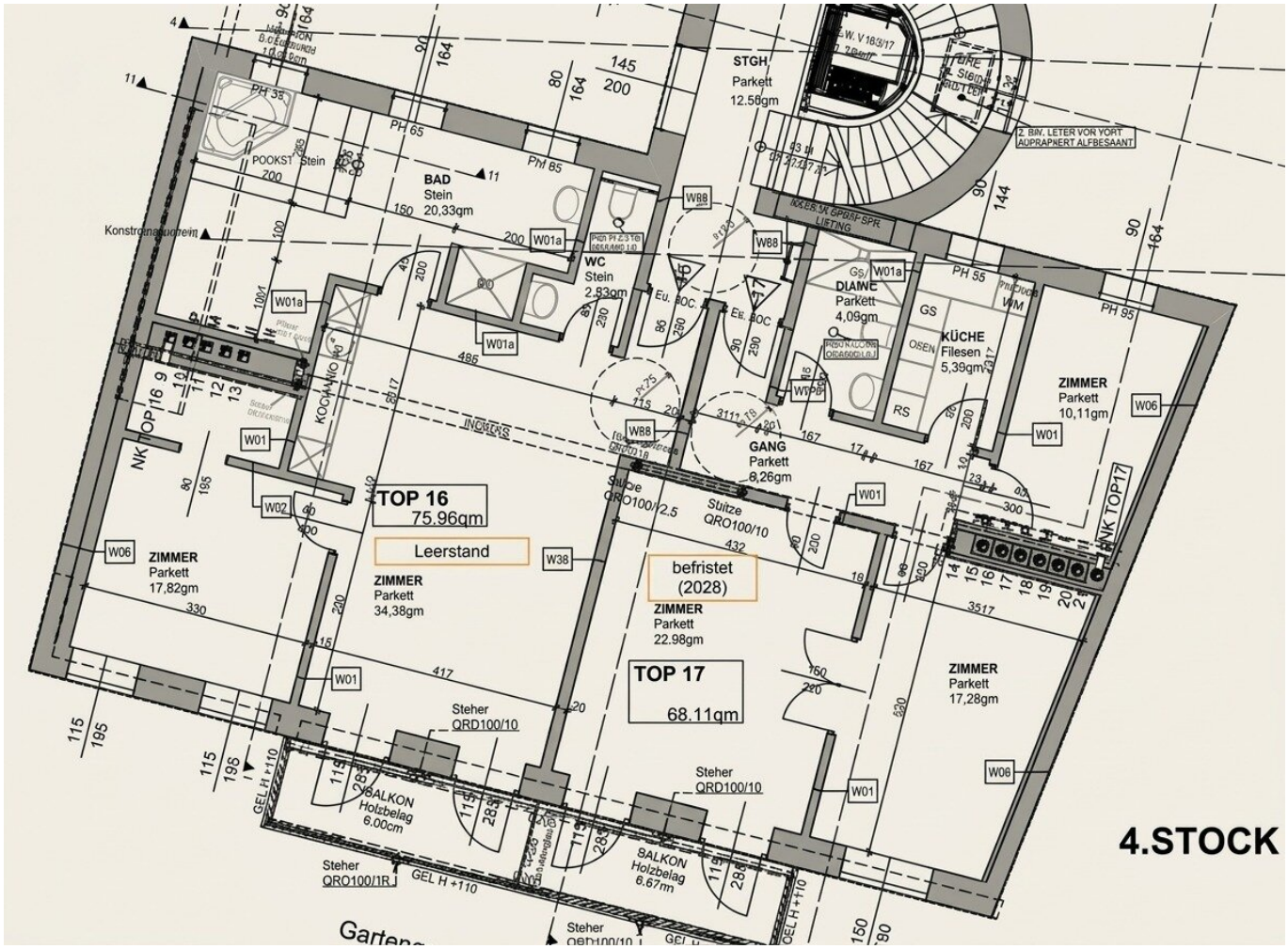











TOP 16
75.96qm
Leerstand
TOP 17
68.11qm
befristet
(2028)
ZIMMER
Parkett
17,82qm
ZIMMER
Parkett
34,38qm
ZIMMER
Parkett
22.98qm
ZIMMER
Parkett
17,28qm
ZIMMER
Parkett
10,11qm
GANG
Parkett
8,26qm
KÜCHE
Filesen
5,39qm
DIELE
Parkett
4,09qm
WC
Stein
2,83qm
BAD
Stein
20,33qm
STGH
Parkett
12.56qm
BALKON
Holzbelag
6.00cm
BALKON
Holzbelag
6.67qm
Steher
QRD100/10
Steher
QRD100/1R
Stütze
QRO100/12.5
Stütze
QRO100/10
4.STOCK

Objektbeschreibung

In einem wunderschönen Wiener Altbau, direkt beim allseits beliebten **Karmelitermarkt**, gelangen zwei **nebeneinanderliegende Wohnungen, jeweils mit Balkon**, zum Verkauf.

Beide Wohnungen befinden sich im **4. Liftstock**. Eine der beiden Wohnungen ist bereits bestandsfrei, die zweite Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird **2028 bestandsfrei**.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Wohnungen besteht die attraktive Möglichkeit, diese – vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit – **zu einer großzügigen Wohneinheit zusammenzulegen**. Dadurch könnte eine außergewöhnliche Wohnung mit viel Platz und einer individuellen Raumgestaltung geschaffen werden.

Derzeitige Raumaufteilung Top 16 (bestandsfrei)

Vom Vorraum gelangt man in den großzügigen **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche** sowie direktem Ausgang auf den **hofseitig ausgerichteten Balkon**. Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen **begehbaren Schrankraum**. Ein außergewöhnlich großzügiges Badezimmer mit Jacuzzi und eine Sauna sowie ein separates WC komplettieren das Raumangebot.

Derzeitige Raumaufteilung Top 17 (bis 2028 vermietet)

Vorraum, großzügiger **Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf den Balkon**, zwei Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und separates WC.

Die Wohnungen bieten damit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessante Möglichkeiten.

Der **Karmelitermarkt** befindet sich praktisch vor der Haustüre und bietet eine Vielzahl an beliebten Lokalen, Cafés und Marktständen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Über die Hollandstraße gelangt man bequem zu Fuß in die Wiener Innenstadt.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet. Zahlreiche Straßenbahn-, Bus- und U-Bahnverbindungen sind in kurzer Gehdistanz erreichbar.

Eine besondere Gelegenheit in einer der **beliebtesten Wohnlagen des 2. Bezirkes** – zwei benachbarte Wohnungen mit Balkonen, die sowohl einzeln genutzt als auch zu einer außergewöhnlichen großzügigen Einheit verbunden werden könnten.

Die Errichtung des Kaufvertrages ist Anwaltsgebunden.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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