

**Absolute Seltenheit direkt am Karmelitermarkt - Hofseitig,
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 m ²
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

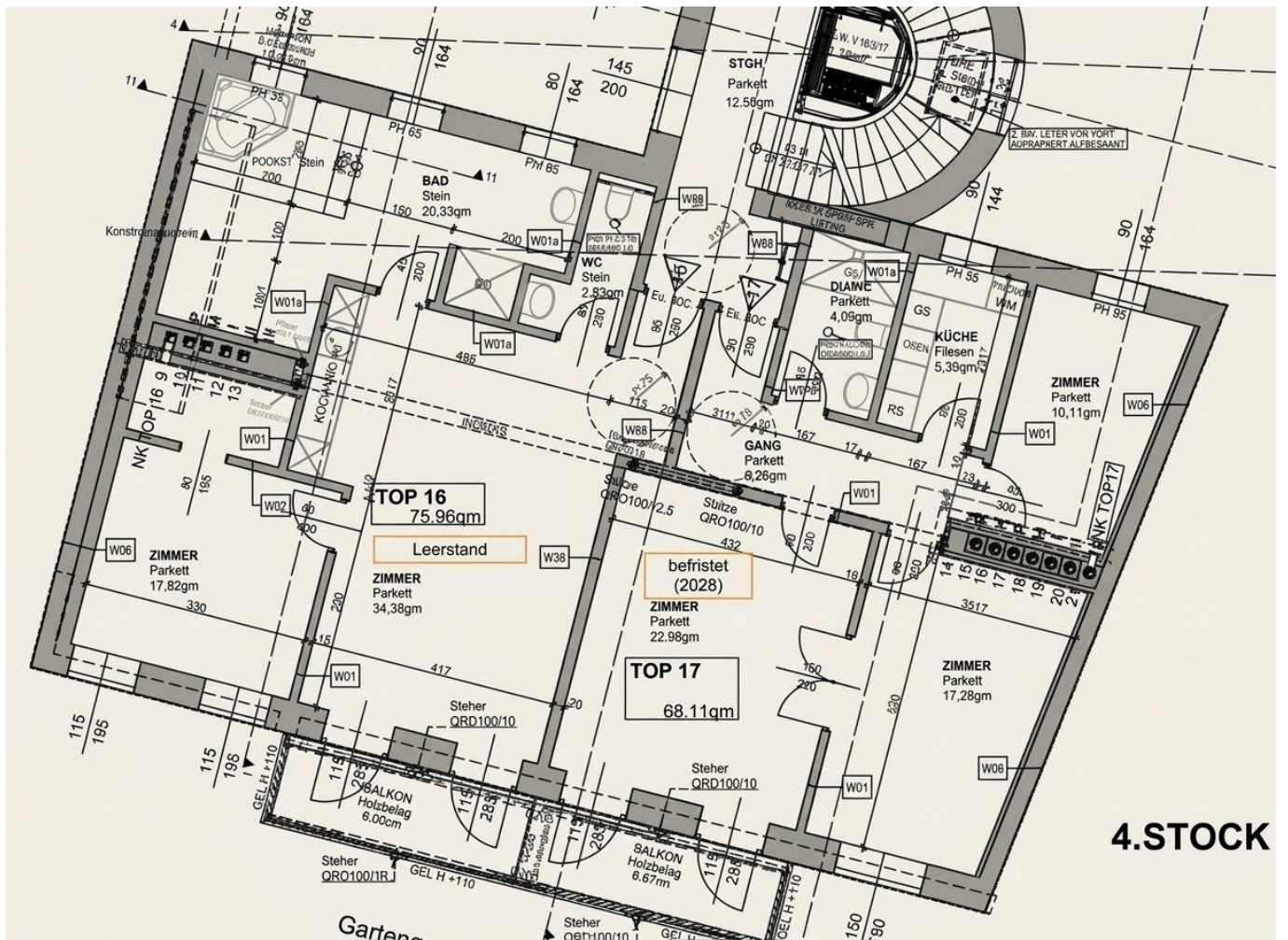
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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 und rechtlichen 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.

Auch die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Eine Klimaanlage sorgt für angenehmes Raumklima, während edler Parkettboden, eine hochwertige Küche und maßgefertigte Einbauschränke für ein stilvolles und komfortables Wohnambiente sorgen. Abgehängte Decken mit integrierten Spots setzen zudem geschmackvolle Lichtakzente.

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