Apostelhof | Dachmaisonette mit zwei Terrassen und Balkon



Wohnraum mit Terrassenzugang

Objektnummer: 7398/2026023314

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,05 m²
Nutzfläche:	124,93 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.261.530,00 €
Betriebskosten:	212,14 €
Heizkosten:	101,50 €
USt.:	46,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

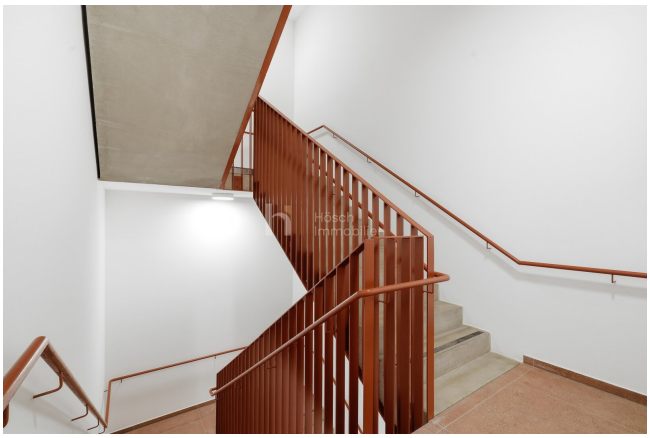
















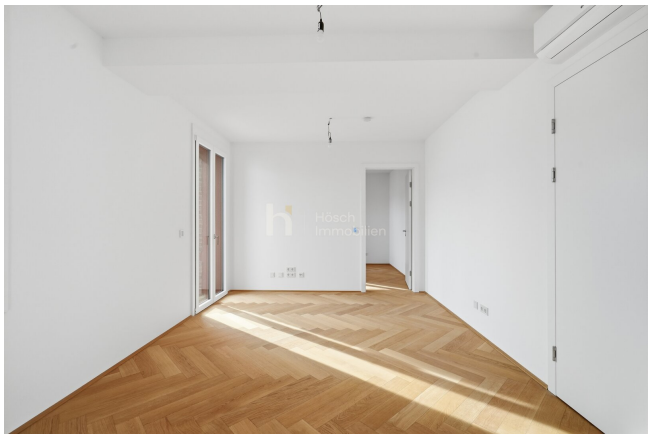


































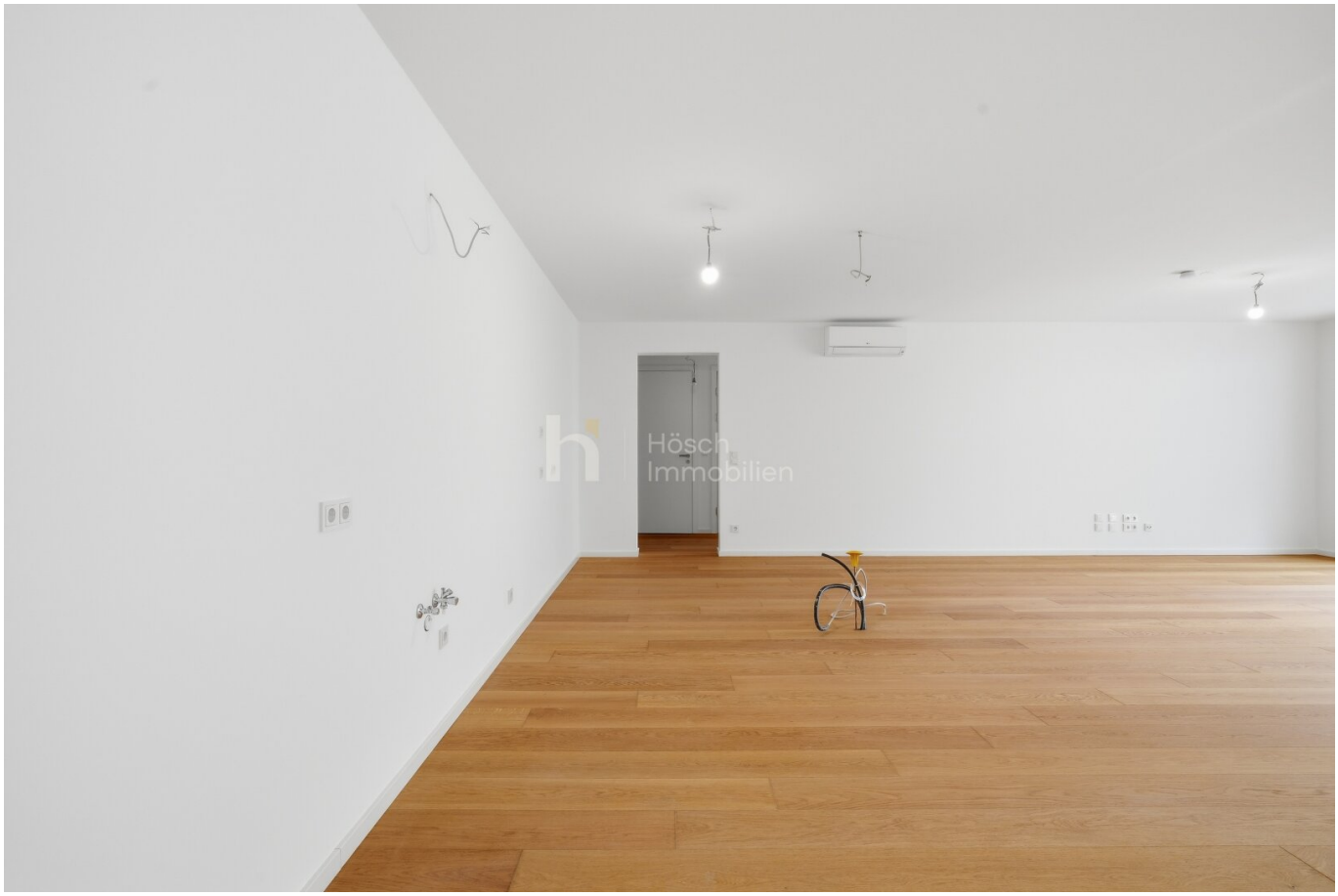








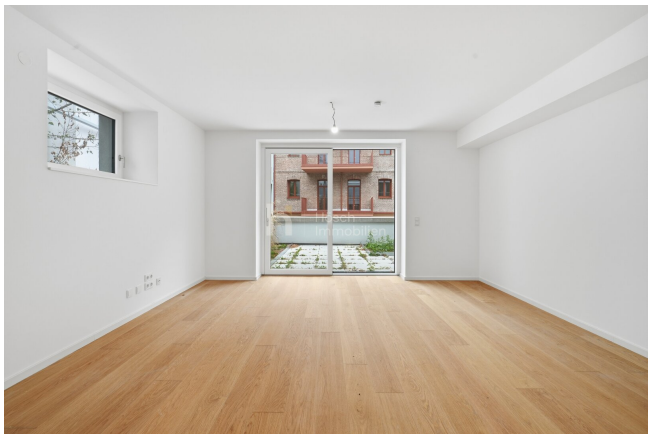
















































Apostelhof
Verkaufspläne

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

Ein Projekt der
Nadland Development Group
GPH REAL ESTATE

***Sauna optional**
(nicht Verkaufbestandteil)

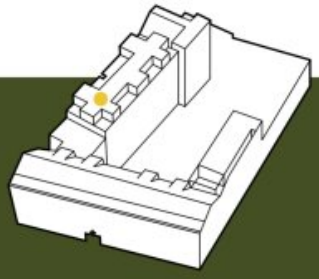


Stiege III
Dachgeschoss **1+2** **Top 14**

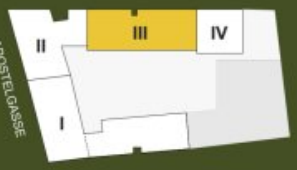
3 Zimmerwohnung

Vorraum	18,8
Gang	7,3
Schlafen	15,3
Schlafen II	15,5
Bad	12,3
WC	4,1
Sauna	4,0
Wohnen	31,5
Küche	9,2
Wohnfläche ges.	**118,0 m²**
Balkon	6,3
Terrasse Nord	13,6
Terrasse Süd	15,5

© SCHENKER SALVI WEBER ARCHITEKTEN
Unverbindliche Plankopie | Änderungen vorbehalten | Angaben ohne Gewähr.
Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens.
Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!









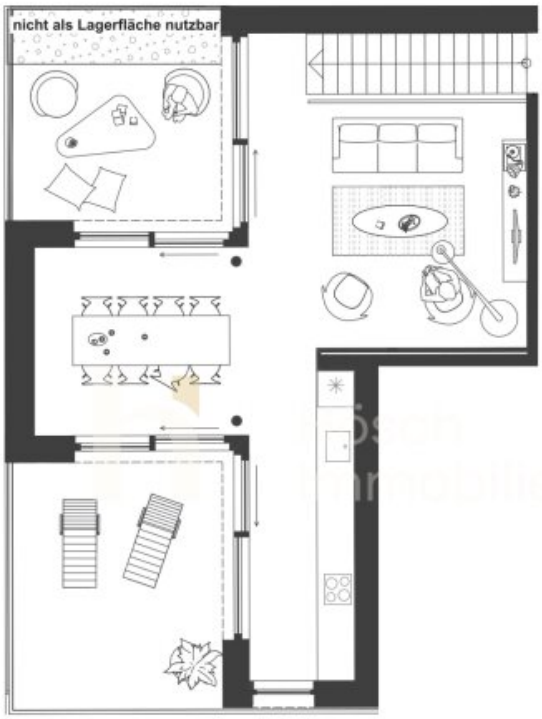


APOSTELHOF ENTWICKLUNG GMBH
Taborstraße 41/18, 1020 Wien
T +43 1 36 17 755
office@gph-realestate.at
www.gph-realestate.at

Apostelhof
Verkaufspläne

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

Ein Projekt der
Nadland Development Group
GPH REAL ESTATE

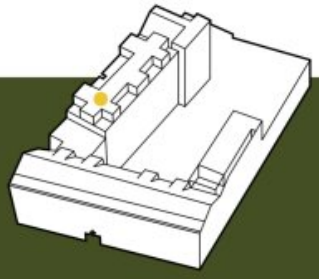


Stiege III
Dachgeschoss 1+**2 Top 14**

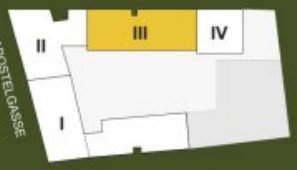
3 Zimmerwohnung

Vorraum	18,8
Gang	7,3
Schlafen	15,3
Schlafen II	15,5
Bad	12,3
WC	4,1
Sauna	4,0
Wohnen	31,5
Küche	9,2
Wohnfläche ges.	**118,0 m²**
Balkon	6,3
Terrasse Nord	13,6
Terrasse Süd	15,5

© SCHENKER SALVI WEBER ARCHITEKTEN
Unverbindliche Plankopie | Änderungen vorbehalten | Angaben ohne Gewähr.
Die eingetragenen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und im Kaufpreis nicht enthalten, die Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens.
Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!











APOSTELHOF ENTWICKLUNG GMBH
Taborstraße 41/18, 1020 Wien
T +43 1 36 17 755
office@gph-realestate.at
www.gph-realestate.at

Objektbeschreibung

APOSTELHOF – WIENER CHARAKTER UND MODERNER WOHNKOMFORT

Im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks verbindet der Apostelhof **Gründerzeit, Backsteinarchitektur und zeitgemäßen Neubau** zu einem vielseitigen Wohnensemble. Der historische Bestand, das eigenständige Hofhaus und der moderne Hoftrakt bilden unterschiedliche Wohnwelten innerhalb einer gemeinsamen Anlage. Das Zusammenspiel aus charaktervollen Fassaden, offenen Raumkonzepten und privaten Freiflächen verleiht dem Projekt seinen besonderen Reiz.

Vom kompakten Apartment über die großzügige Galeriewohnung bis zur Maisonette mit Dachterrassen reicht das Wohnungsangebot. Im Hofhaus wird auf zwei Ebenen gewohnt; im ehemaligen Fabrikgebäude treffen historische Elemente auf offene Grundrisse. Der Neubau ergänzt das Ensemble um klare Raumfolgen und eine Gartenwohnung. **Balkone, Terrassen und Gartenflächen** erweitern das Wohnen nach außen – Art und Größe werden bei jeder Einheit gesondert angegeben.

DAS ENSEMBLE AUF EINEN BLICK

- Historischer Altbestand, Backsteinhof, Hofhaus und Neubau
- Unterschiedliche Grundrisse vom Apartment bis zur Dachgeschoss-Maisonette
- Galeriewohnungen mit eigenständigem architektonischem Charakter
- Einheitenspezifische Balkone, Terrassen und Gartenflächen
- Zusätzliche Atelier- und Gewerbeflächen
- Freie Wohnungen sowie ausgewählte vermietete Bestandsobjekte

AUSSTATTUNG UND WOHNGEFÜHL

Die neu gestalteten Wohnungen verbinden helle Wohnbereiche mit sorgfältig abgestimmten Materialien. Parkett, zeitgemäße Sanitärräume und die Wärmeversorgung über Fernwärme

prägen das Ausstattungskonzept der freien Wohnungen. Die Gebäudetrakte und Grundrisse unterscheiden sich jedoch bewusst: Das konkrete Raumangebot, die Ausstattung und die Freiflächen entnehmen Sie der Beschreibung der jeweiligen Einheit.

Die vermieteten Bestandsobjekte werden mit ihren bestehenden Mietverhältnissen angeboten. Ihre Nutzung, ihr Zustand und ihre Vertragsbedingungen unterscheiden sich von den freien Wohnungen. Für jede Immobilie ist daher die **nachfolgende individuelle Beschreibung** maßgeblich.

Fotohinweis: Die Bildstrecke enthält auch Referenzaufnahmen anderer Einheiten des Projekts.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Diese Dachgeschosswohnung verteilt ihr Raumangebot auf zwei Ebenen. Der Wohn- und Küchenbereich und die privaten Räume erhalten dadurch eigenständige Zonen. Ein Balkon auf der unteren Dachgeschossebene sowie zwei Terrassen darüber schaffen mehrere Möglichkeiten für einen persönlichen Platz im Freien.

Die Wohnung bietet **117,05 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen.

Die Nutzfläche beträgt **124,93 m²**.

RÄUMLICHKEITEN

- Vorraum
- Gang
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Wohnbereich
- Küchenbereich

AUSSTATTUNG

Die Aufteilung über zwei Dachgeschosse schafft unterschiedliche Wohn- und Rückzugsbereiche. Die interne Treppe gehört zum Raumkonzept und verbindet die beiden Wohnebenen. Die Terrassen ergänzen das Wohnen um einen eigenen Außenbereich über den Dächern der Stadt.

Ein zugeordneter **Einlagerungsraum mit 2,22 m²** ergänzt das Raumangebot. Seine Fläche ist zusätzlich zur Wohnfläche ausgewiesen.

FREIFLÄCHEN

- **Balkon: 5,59 m²**
- **Terrassen gesamt: 16,94 m²**

Die Freiflächen ergänzen die Innenräume um eigene Plätze für eine Pause, den ersten Kaffee oder einen Abend im Freien.

Eine im älteren Plan dargestellte Sauna ist **optional und nicht Bestandteil des Kaufpreises**.

Kaufpreis: 1.261.530,00 EUR

Eingezeichnete Möblierung ist ein Einrichtungsvorschlag und nicht im Kaufpreis enthalten.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin steht Ihnen **Thomas Wagner** gerne zur Verfügung: **+43 676 9486865**, t.wagner@hoesch-immobilien.at.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Abgebildetes Mobiliar und Inventar sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.

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.