Apostelhof | Zweizimmerwohnung mit Balkon im vierten Obergeschoss



Apostelhof – Hofansicht

Objektnummer: 7398/2026023312

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,67 m²
Nutzfläche:	49,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	476.252,00 €
Betriebskosten:	84,58 €
Heizkosten:	40,47 €
USt.:	18,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner





































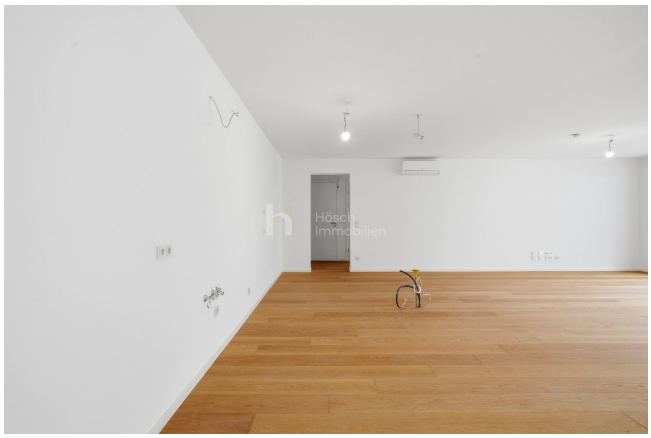

Hösch
Immobilien




































Häseh
Immobilien





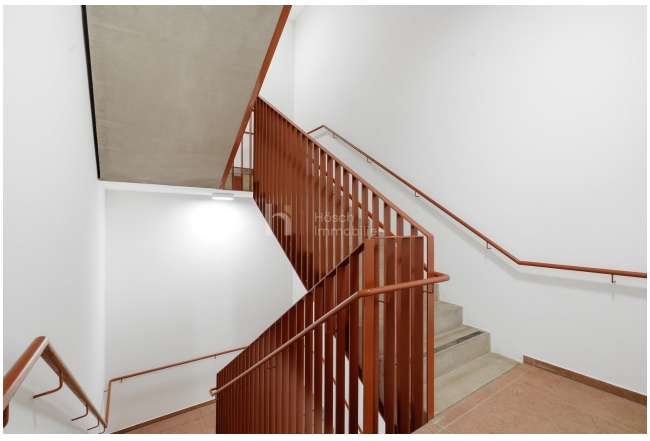

Hösch
Immobilien


Hösch
Immobilien


Hösch
Immobilien





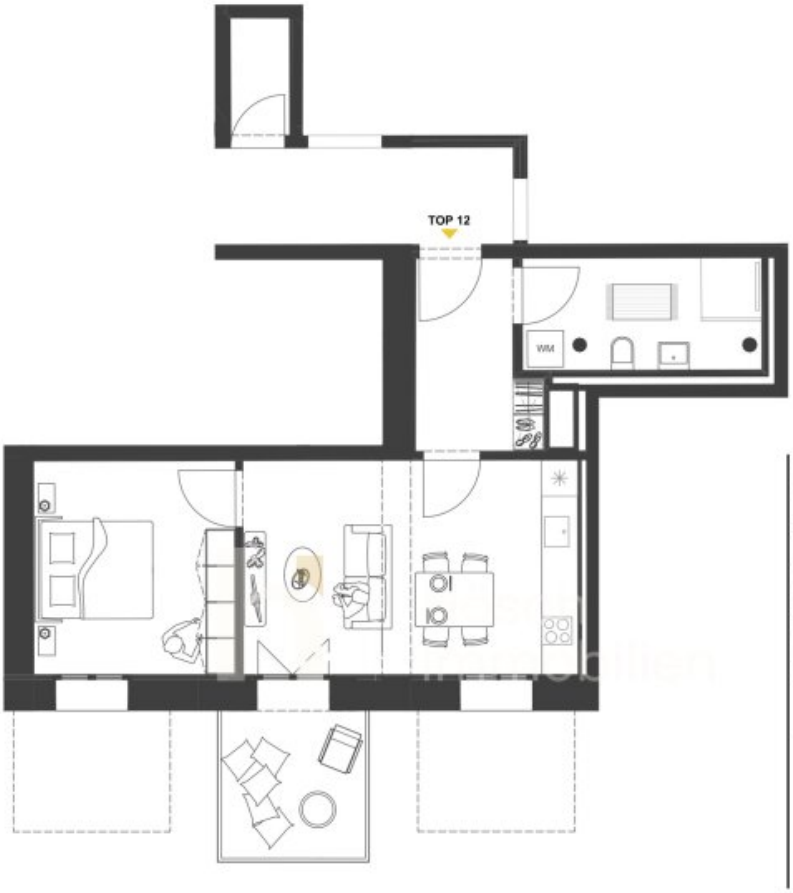




Apostelhof
Verkaufspläne

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

Ein Projekt der
Nadland Development Group
GPH REAL ESTATE

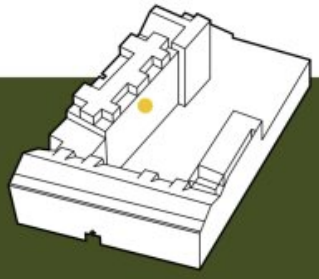


Stiege III
Obergeschoss 3 **Top 12**

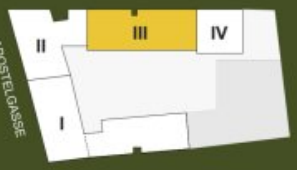
2 Zimmerwohnung

Vorraum	5,9
Wohnen	19,7
Schlafen	11,9
Bad	7,4
Abstellr	2,2
Wohnfläche ges.	**47,1 m²**
Balkon	6,8

© 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 Wohnung bietet einen eigenen Schlafraum und einen davon getrennten Wohnbereich auf kompakter Gesamtfläche. Der Balkon schafft einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien. Vorraum, Badezimmer und Abstellraum ergänzen die Aufteilung, sodass die beiden Haupträume für Wohnen und Rückzug zur Verfügung stehen.

Die Wohnung bietet **46,67 m² Wohnfläche** im 4. Obergeschoss.

Die Nutzfläche beträgt **49,59 m²**.

RÄUMLICHKEITEN

- Vorraum
- Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

AUSSTATTUNG

Der Grundriss verbindet klar gegliederte Wohnräume mit den Nebenflächen für einen gut organisierten Alltag. Die Trennung der Bereiche unterstützt unterschiedliche Möblierungen und

lässt Raum für eine persönliche Einrichtung.

Ein zugeordneter **Einlagerungsraum mit 2,28 m²** ergänzt das Raumangebot. Seine Fläche ist zusätzlich zur Wohnfläche ausgewiesen.

FREIFLÄCHEN

- **Balkon: 5,84 m²**

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

Kaufpreis: 476.252,00 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.