Apostelhof | Wohnen und Arbeiten: Kombination mit zwei Terrassen



Wohnraum mit Galerie

Objektnummer: 7398/2026023301

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	141,32 m²
Gesamtfläche:	126,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	899.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.361,45 €
Betriebskosten:	143,21 €
Heizkosten:	68,52 €
USt.:	29,47 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner













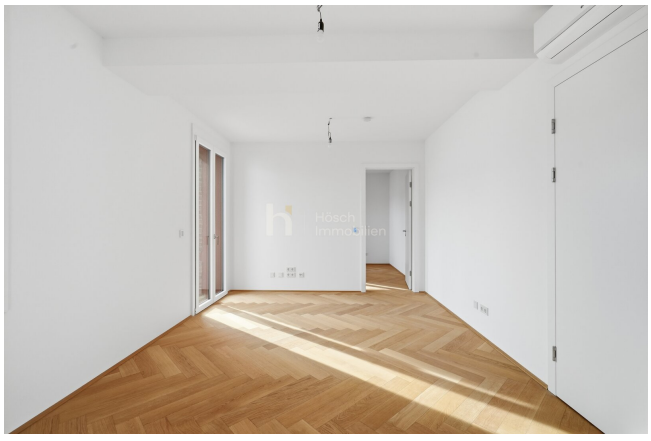


































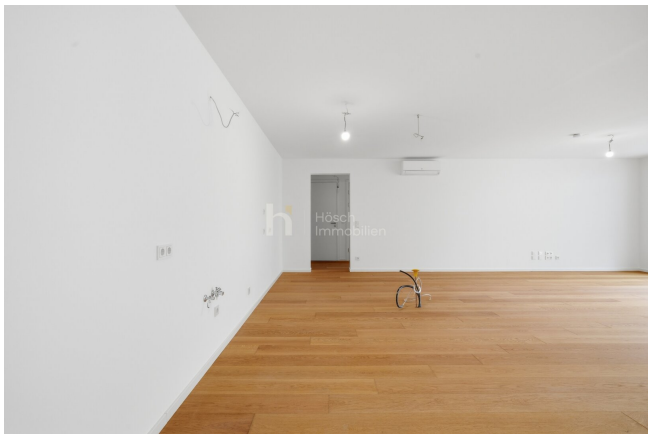










































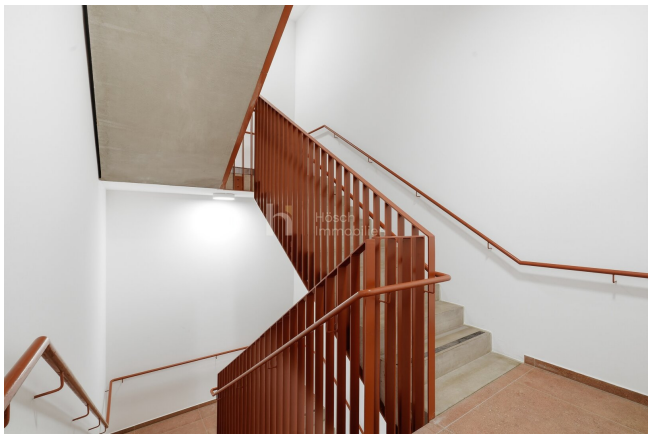














Apostelhof
Verkaufspläne

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

Ein Projekt der
Nadland Development Group
GPH REAL ESTATE

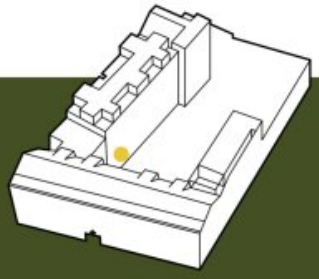


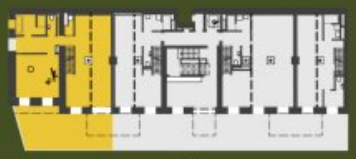
Stiege III
Erdgeschoss **Top 1**

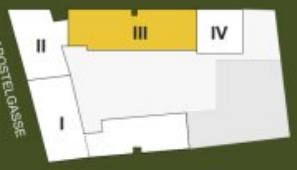
3 Zimmerwohnung

Wohnen	27,2
Küche	21,8
Abstellr.	1,9
Galerie	26,8
Vorraum (Gewerbe)	9,3
Atelier (Gewerbe)	18,2
Stauraum (Gewerbe)	7,6
Bad (Gewerbe)	8,1
WC (Gewerbe)	2,4
Abstellr. (Gewerbe)	2,9
Wohnfläche ges.	**126,2 m²**
Terrasse	50,4

© 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!









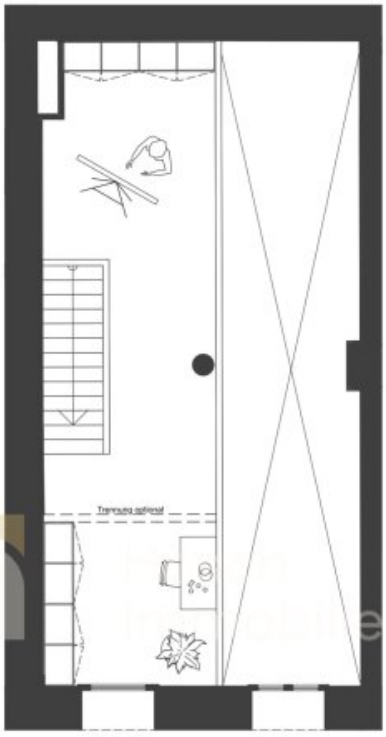


APOSTELHOF ENTWICKLUNG GMBH
Taborstraße 41/18, 1020 Wien
T +43 1 36 17 755
office@gph-realestate.at
www.gph-realestate.at

Apostelhof
Verkaufspläne

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

Ein Projekt der
Nadland Development Group
GPH REAL ESTATE

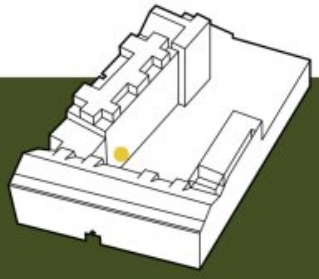


Stiege III
Galeriegeschoss **Top 1**

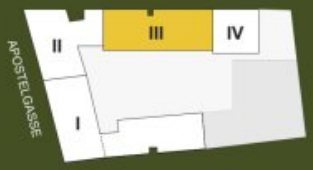
3 Zimmerwohnung

Wohnen	27,2
Küche	21,8
Abstellr.	1,9
Galerie	26,8
Vorraum (Gewerbe)	9,3
Atelier (Gewerbe)	18,2
Stauraum (Gewerbe)	7,6
Bad (Gewerbe)	8,1
WC (Gewerbe)	2,4
Abstellr. (Gewerbe)	2,9
Wohnfläche ges.	**126,2 m²**
Terrasse	50,4

© 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!







0 1 2 3 4 5m

N

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 WOHN- UND BÜROKOMBINATION

Diese Kombination eröffnet eine klare Verbindung von Wohnen und beruflicher Nutzung unter einem Dach. Angeboten werden **zwei eigenständige Wohnungseigentumsobjekte: eine Wohnung und ein Büro**. Der Wohnteil erstreckt sich über Erdgeschoss und Galerieebene, während die danebenliegende Bürofläche einen eigenen Nutzungsbereich bildet. Die Kombination bietet **126,20 m² Gesamtfläche**. Die Nutzfläche beträgt **141,32 m²**.

RÄUMLICHKEITEN

- Wohnung mit Wohn- und Küchenbereich sowie Galerie
- Bürobereich mit eigenem Zugang und Nebenräumen
- Zwei getrennte Wohnungseigentumsobjekte mit unterschiedlicher Nutzung
- Terrassen als Freiflächen des Wohnteils

AUSSTATTUNG

Der Charakter des ehemaligen Fabrikgebäudes verbindet sich mit einem offenen Raumkonzept. Die interne Treppe und die Galerie schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche. Eine im Plan dargestellte Abtrennung ist eine **optionale Gestaltung und kein bereits vorhandenes zusätzliches Zimmer**.

Ein **Einlagerungsraum mit 1,77 m²** ergänzt das Raumangebot zusätzlich.

FREIFLÄCHEN

- **Terrassen gesamt: 50,40 m²**

Die Freiflächen ergänzen den Wohnteil um eigene Plätze für eine Pause oder einen Abend im Freien.

Gesamtkaufpreis für beide Wohnungseigentumsobjekte: 899.000,00 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.