++NEU++ KARMAliter living - Nickelgasse 4



Objektnummer: 18444

Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nickelgasse 4
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,70 m²
Gesamtfläche:	116,70 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Betriebskosten:	218,12 €
USt.:	21,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rafael Karschigijew


REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG


REALTRADE


REALTRADE


REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG


4
Nicholasgasse
KARMA
LIVING
EXKLUSIVER VERKAUF
REALTRADE


REALTRADE


REALTRADE
IMMOBILIENVERMITTLUNG

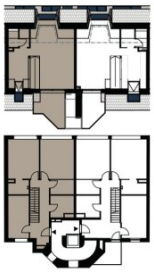

REALTRADE

KARMA liter LIVING

NICKELGASSE 4, 1020 WIEN

TOP 7 | 1. & 2. DG

Wohnfläche ..... **116,70 m²**
Terrasse ..... **9,38 m²**



Exklusiver Verkauf durch:
REALTRADE IMMOBILIENVERMITTLUNG

living@karmaliterliving.at
www.karmaliterliving.at

EIN PROJEKT DER
REALTRADE GRUPPE

REALTRADE IMMOBILIENVERMITTLUNG



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen acht hochwertig sanierte Eigentumswohnungen im Erstbezug in einem stilvollen und modernisierten Altbauhaus im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Karmelitermarkt sowie zur Taborstraße und dem Schwedenplatz – eine der beliebtesten Wohnlagen Wiens mit exzellenter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung.

Das Haus umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße und zwei kürzlich errichtete Dachgeschoße. Im Zuge des Dachgeschoßausbaus wurden ein Personenlift eingebaut, sämtliche Steigleitungen erneuert und das bestehende Stiegenhaus modernisiert.

Haus:

- **Lage:** Karmelitermarkt | Taborstraße | Schwedenplatz
- **Gebäudetyp:** Jahrhundertwendehaus
- **Zustand:** revitalisiert
- **Lift:** vorhanden
- **Einheiten:** acht Topsanierte Eigentumswohnungen und DG Ausbau mit Wohnflächen von ca. 47 bis 136 m²
    - davon 6 Altbauwohnungen im Erstbezug
    - davon 2 Neu errichtete Dachgeschoßwohnungen im Erstbezug

Objekt:

- **Wohnnutzfläche:** ca.116,70 m²
- **Stockwerk:** 1.+2.DG
- **Zimmer:** 4
- **Badezimmer:** 2

- **WC:** 2
- **Ausrichtung:** Nord-Süd-Ausrichtung
- **Zustand:** Erstbezug
- **Grundriss:** zentral begehbar

Ausstattung:

- **Heizsystem:** Beheizung mittels Luftwärmepumpe
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Freiflächen:** Balkone und Terrassen mit Blick in den Innenhof
- **Garage**: ein Garagenplatz kann optional um EUR 182,– brutto pro Monat angemietet werden.

Lage und Infrastruktur:

Einer der wohl bekanntesten innerstädtischen Märkte Wiens ist der seit über 120 Jahren bestehende Karmelitermarkt. In unweiter Nähe befinden sich eine Vielzahl von Ständen mit Lebensmitteln, Gebrauchsgütern und Handwerksprodukten. Für die Möglichkeit einer feinen Auszeit sorgen Cafe´s und Restaurants in der unmittelbaren Umgebung.

Beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Mit dem Autobus 5A, der Straßenbahnlinien 1 und 2 – beide in ein paar Gehminuten erreichbar. In rund 5 Gehminuten erreicht man die U2 – U-Bahnstation Taborstraße, in rund 8 Gehminuten fährt man mit der U2 oder U4 der U-Bahnstation Schottenring los. Der 2.Bezirk begeistert auch mit einem guten Fahrradweg-Netz. In wenigen Fahrminuten erreicht man den Stephansplatz.

Öffentlicher Verkehr:

- **Straßenbahnlinien:** 1, 2, 31
- **U-Bahnlinien:** U1, U2, U4
- **Buslinie:** 5A

Mehr Infos unter www.karmaliterliving.at

Für weitere Informationen, Besichtigungen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

KAUFNEBENKOSTEN:

+) 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt.

+) 3,5% Grunderwerbssteuer

+) 1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch Kanzlei am Kai Rechtsanwält:innen in Kooperation GmbH, Rotenturmstraße 16-18/Stiege 2/7. OG, 1010 Wien, 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um netto 0,3% des Kaufpreises auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten.

INFORMATIONS- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN:

Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor. Der Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

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 <100m
Apotheke <225m
Klinik <125m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <300m
Universität <625m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <225m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <2.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap