Generalsaniertes 160 m² Wohnungspaket am Humboldtplatz: Großzügig, zentral & schlüsselfertig



Wohnung 1: Schlafzimmer

Objektnummer: 1799/288

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Humboldtplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,46
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.118,75 €
Betriebskosten:	358,90 €
USt.:	36,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arber Arifaj












+43 660 494 65 15
ZU KAUFEN!
ARBER ARIFAJ























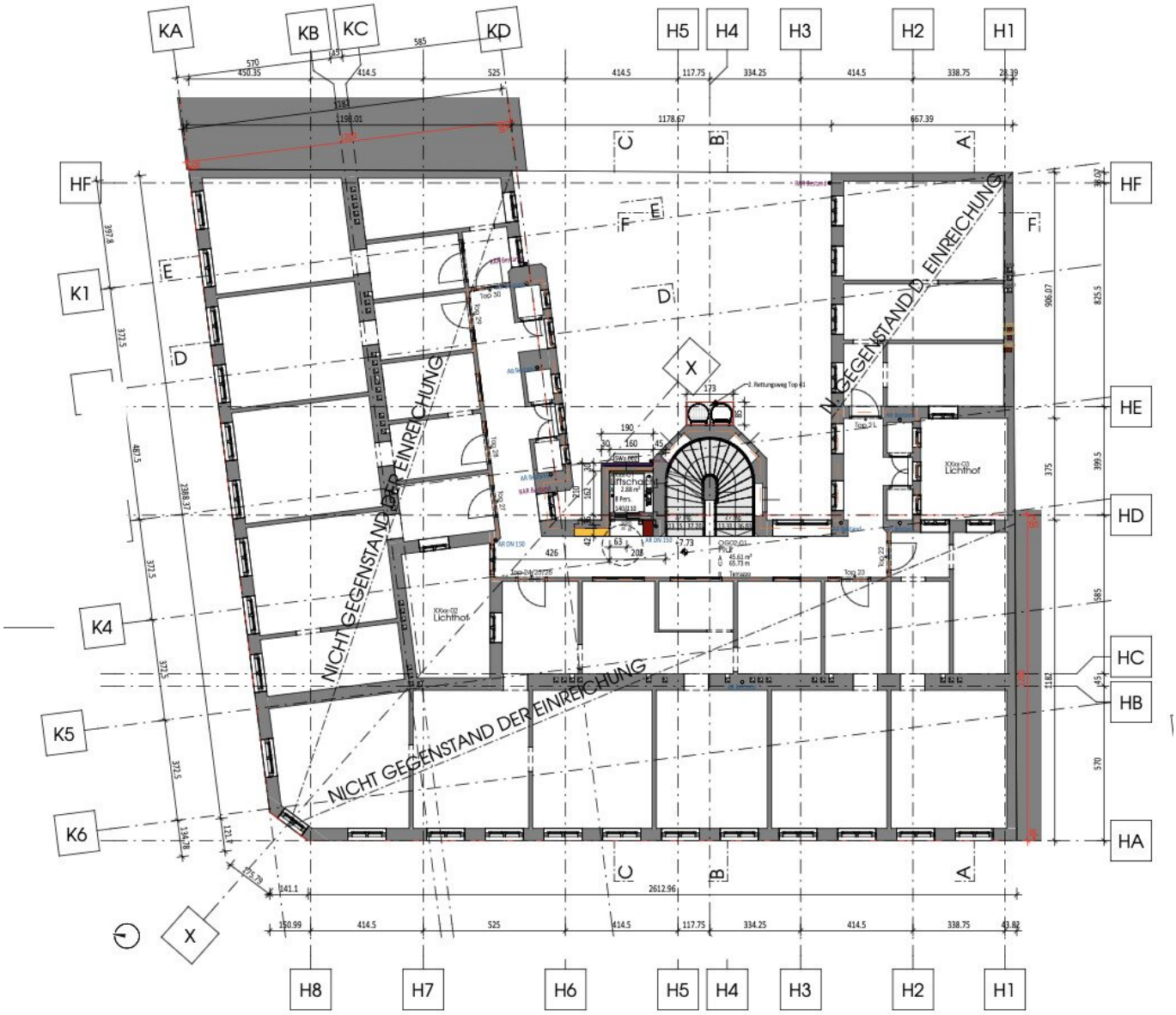








Exposéplan, nicht maßstäblich



GRUNDRISS OG02 M 1: 100

Trennwände versetzt

Objektbeschreibung

Zwei benachbarte Altbauwohnungen im Paket (ca. 125 m² + ca. 35 m²) – Flexibel nutzbar am Humboldtplatz

Beschreibung

Stilvolles Immobilienpaket mit ca. 160 m² Gesamtwohnfläche (2 Einheiten) und 3 Meter Raumhöhe

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Immobilienpaket, bestehend aus **zwei unmittelbar nebeneinanderliegenden Altbauwohnungen** im 2. Liftstock eines historischen Gründerzeithauses (Baujahr 1885) direkt am Humboldtplatz im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Die beiden Einheiten verfügen über eine **Gesamtwohnfläche von ca. 160 m²** (Wohnung 1 mit ca. 125 m² und Wohnung 2 mit ca. 35 m²) und werden **ausschließlich gemeinsam im Paket verkauft**. Die Wohnungen sind bereits intern voneinander getrennt, verfügen jedoch aktuell noch nicht über eine offizielle, behördliche Parifizierung als getrennte Einheiten. Für eine offizielle rechtliche Trennung (inkl. Errichtung einer entsprechenden Brandschutzmauer) ist der beigezogene Einsatz eines Ziviltechnikers erforderlich (Kostenvoranschlag eines Ziviltechnikers ist vorhanden) – dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Einheiten nach Ihren individuellen Vorstellungen final anzupassen.

Im aktuellen Zustand bietet sich Wohnung 2 (vorbehaltlich behördlicher/hausinterner Genehmigung) ideal für die **Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb)** an. Nach einer offiziellen Parifizierung lässt sich die Einheit zudem flexibel **langfristig vermieten** oder **separat verkaufen**.

Beide Wohnungen bestechen durch klassisches Wiener Altbauflair, beeindruckende **Raumhöhen von ca. 3 Metern** in allen Räumen sowie eine **umfassende Generalsanierung aus dem Jahr 2015**, wodurch sie sich in einem gepflegten, schlüsselfertigen Zustand präsentieren.

Die beiden Wohnungen im Detail

Wohnung 1 – Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung (ca. 125 m²) Die Hauptwohnung überzeugt mit einem weitläufigen Grundriss, viel Tageslicht und hochwertiger Ausstattung:

Raumaufteilung: Großzügiger Vorraum, weitläufiges Wohnzimmer, separates Esszimmer, offen gestaltete Küche, zwei ruhige Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Ausstattung & Highlights: Edler Eichenparkettboden, ca. 3 m Raumhöhe, gepflegte DAN-Einbauküche (2015), modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, Dusche und integrierter Sauna, dreifach verglaste Schallschutzfenster sowie eigene Gas-Etagenheizung samt Warmwasserspeicher.

Highlights Wohnung 1: 3 Zimmer, DAN-Einbauküche, Bad mit Wanne, Dusche & Sauna, separates WC, Abstellraum, Eichenparkett, dreifach verglaste Schallschutzfenster

Wohnung 2 – Kompakte, generalsanierte Studiowohnung (ca. 35 m²) Unmittelbar angrenzend befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 35 m² Wohnfläche:

Zustand & Nutzung: Ebenfalls im Zuge der **Generalsanierung 2015** umfassend erneuert. Separate, gepflegte Küche und Badezimmer mit Badewanne.

Perspektive & Flexibilität: Ideal als eigenständiger Rückzugsort für Gäste, AirBNB-Vermietung, erwachsene Kinder oder als ruhiges Arbeitszimmer.

Highlights Wohnung 2: Ca. 35 m², ebenfalls generalsaniert, direkt angrenzend

Ausstattung & Eckdaten auf einen Blick

Gesamtwohnfläche: ca. 160 m² (Wohnung 1: ca. 125 m² | Wohnung 2: ca. 35 m²)'

Stockwerk: 2. Liftstock (Personenaufzug vorhanden)

Zustand: Umfassende Generalsanierung beider Einheiten im Jahr 2015

Highlights Wohnung 1: 3 Zimmer, DAN-Einbauküche, Bad mit Wanne, Dusche & Sauna, separates WC, Abstellraum, Eichenparkett, dreifach verglaste Schallschutzfenster

Highlights Wohnung 2: Ca. 35 m², ebenfalls generalsaniert, direkt angrenzend

Zubehör: Jeweiliges Kellerabteil (mit dem Lift zugänglich)

Ausstattung auf einen Blick

- Ca. 160 m² Wohnfläche und 4 Zimmer

- Ca. 3 m Raumhöhe in sämtlichen Räumen

- Vollständige Generalsanierung im Jahr 2015
- Eichenparkett und dreifach verglaste Schallschutzfenster
- Neue Gastherme und neuer Warmwasserspeicher
- DAN-Einbauküche in sehr gutem Zustand
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Separates WC
- Personenaufzug und Kellerabteil
- Gasheizung

Lage

Die Wohnungen befinden sich in einer urbanen Wohnlage in Wien-Favoriten. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Lage verbindet städtische Infrastruktur mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Ziele in Wien.

U1 – Keplerplatz

Bus 14A – Keplerplatz

Straßenbahn O, 11 und 18 – Laxenburger Straße/Gudrunstraße

U1 – Reumannplatz

Straßenbahn 6 und 11 – Bereich Reumannplatz

Wien Hauptbahnhof

Kaufpreis und Eckdaten für beide Wohnungen

Kaufpreis: € 499.000 VB

- Betriebskosten (beide Wohnungen): € 358,90 monatlich
- Rücklage (beide Wohnungen): € 174,08 monatlich
- Sonstige Kosten (beide Wohnungen): € 1,40 monatlich
- Umsatzsteuer (beide Wohnungen): € 36,03 monatlich
- **Monatliche Gesamtkosten laut Unterlagen: € 570,41**

Energiekennzahlen: HWB 137,5 kWh/m²a (Klasse E), fGEE 2,46 (Klasse E).

Entdecken Sie die Wohnung 1 bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour KLICKE HIER! **– und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht (Wohnung 2 kommt in Kürze).**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter +43 660 494 65 15 oder arifaj@immorei.at

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach

Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap