Eine großzügige Terrasse und ein Garten | Eine neue Idee fürs Erdgeschoß



Objektnummer: 7398/202605601

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hadikgasse 106
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien,Penzing
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,55 m²
Terrassen:	2
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	310,86 €
USt.:	31,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

T +43 676 9486865

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








sembella
Hösch
Immobilien



































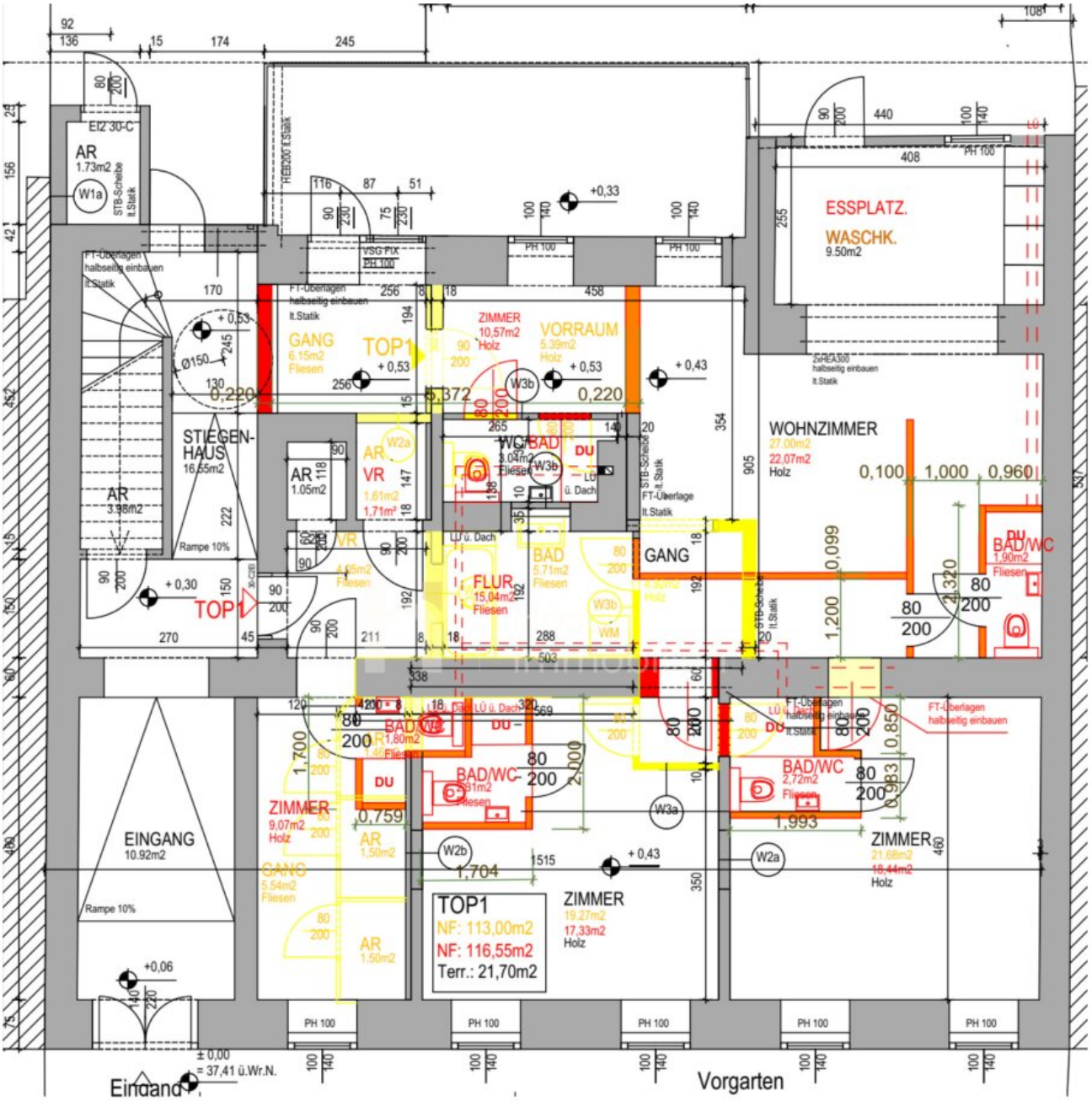

Umbauvariante · Zusammenlegung der Apartments

Wohnfläche laut Planung 116,55 m² · Terrasse 21,70 m²

Weitere Terrasse und Garten ohne gesicherte Maßangabe.

Bestand Neu Abbruch Ohne Maßstabsbindung

1140 WIEN · HADIKGASSE 106

ERDGESCHOSS

TOP 1

Objektbeschreibung

DAS PROJEKT

Wer die Hadikgasse entlanggeht, sieht zunächst die helle, gegliederte Fassade hinter dem begrünten Vorgarten. Den zweiten, privateren Teil des Hauses entdeckt man auf der Rückseite des Hauses: Hier liegen der Garten und die großen Balkone der Obergeschoße. Das **1896 nach Plänen von Carl Ziegelwanger errichtete Gründerzeithaus** steht auf einem **644 m² großen Grundstück** und ist sehr gepflegt. Vier Wohnungen verteilen sich auf das Erdgeschoß und die drei Obergeschoße.

Jede Etage hat ihren eigenen Charakter. Im Erdgeschoß bieten die bestehenden Apartments die Möglichkeit, eine große Wohnung mit einer Terrasse und einem Gartenanteil zu gestalten. Darüber folgen drei großzügige Etagenwohnungen. Ihre Zimmer orientieren sich zur Hadikgasse, während die Balkone zum großzügigen, ruhigen und begrünten Innenhof liegen. Wie viel vom klassischen Wiener Altbau hier zu erleben ist, zeigt besonders die oberste Wohnung: Fischgrätparkett, profilierte Türen und hohe Fenster prägen dort die Wohnräume.

LAGE · VON PENZING ZU FUSS NACH HIETZING

Die Hadikgasse 106 liegt zwischen Jenullgasse und Ameisgasse an der Penzinger Seite des Wienflusses. Für einen Spaziergang nach Schönbrunn führt der Weg über die Dommayergasse und die Hietzinger Hauptstraße. Nach **ca. 850 Metern, rund zwölf Gehminuten**, erreicht man das Hietzinger Tor des Schlossparks. Von diesem Eingang aus lassen sich die Alleen rund um das Palmenhaus erkunden. Unterwegs bietet sich ein Frühstück oder eine Melange im **Café Dommayer** an.

Für den Alltag liegt die **U4-Station Braunschweiggasse** westlich des Hauses. Die U4 führt direkt zum Karlsplatz und zur Station Landstraße (Wien Mitte). Rund um die Kennedybrücke und die Hietzinger Hauptstraße liegen Geschäfte und Lokale, sodass sich Besorgungen gut mit einem Weg nach Alt-Hietzing verbinden lassen.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Bei Top 1 beginnt die Planung im Freien: Auf **der Nord/Ostseite** des Erdgeschosses liegt eine großzügige Terrasse, dazu gehört ein Gartenanteil. Hier kann man seiner Kreativität freien Lauf lassen und ganz nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten. Die Größe der Gartenfläche muss noch vermessen werden und im Zuge des Kaufangebots fixiert werden.

RÄUMLICHKEITEN UND UMBAU

Heute ist das Erdgeschoß in fünf kleine Apartments mit eigenen Küchen- und Badbereichen unterteilt. Die Umbauvariante umfasst **ca. 116,55 m² Wohnfläche**. Für eine

zusammenhängende Gartenwohnung müssen sie **umgebaut und zusammengelegt** werden. Der Verkaufsplan zeigt die fünf bestehenden Apartments nach dem Umbau. Damit lässt sich schon bei der Besichtigung besprechen, welche Räume sich zu der Terrasse öffnen sollen und wo ein privater Rückzugsbereich entstehen kann.

DIE WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- Erdgeschoß mit Gartenanteil und einer großzügigen Terrasse
- ca. 116,55 m² Wohnfläche, zusätzlich der Außenbereich
- Fünf bestehende Apartments als Ausgangspunkt für den Umbau

Kaufpreis: 639.000 €

Das Erfolgshonorar beträgt 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Für eine Besichtigung der Apartments und ein Gespräch über die Umbauvariante erreichen Sie **Thomas Wagner** unter **+43 676 94 86 865** oder **t.wagner@hoesch-immobilien.at**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.