

## **VIENNA CALLING!! | Imperiales Erbe trifft moderne Architektur**



**Objektnummer: 7398/108404**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	33,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	33,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.258,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +436603791759



 HÖSCH  
IMMOBILIEN

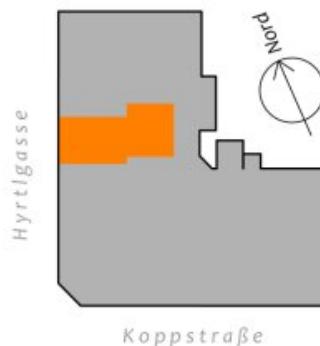


HÖSCH  
IMMOBILIEN

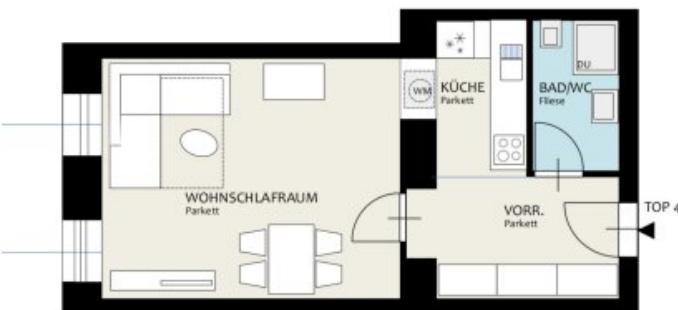




# Koppstraße 54 1160 Wien



## LAGE IM HAUS



## ERDGESCHOSS

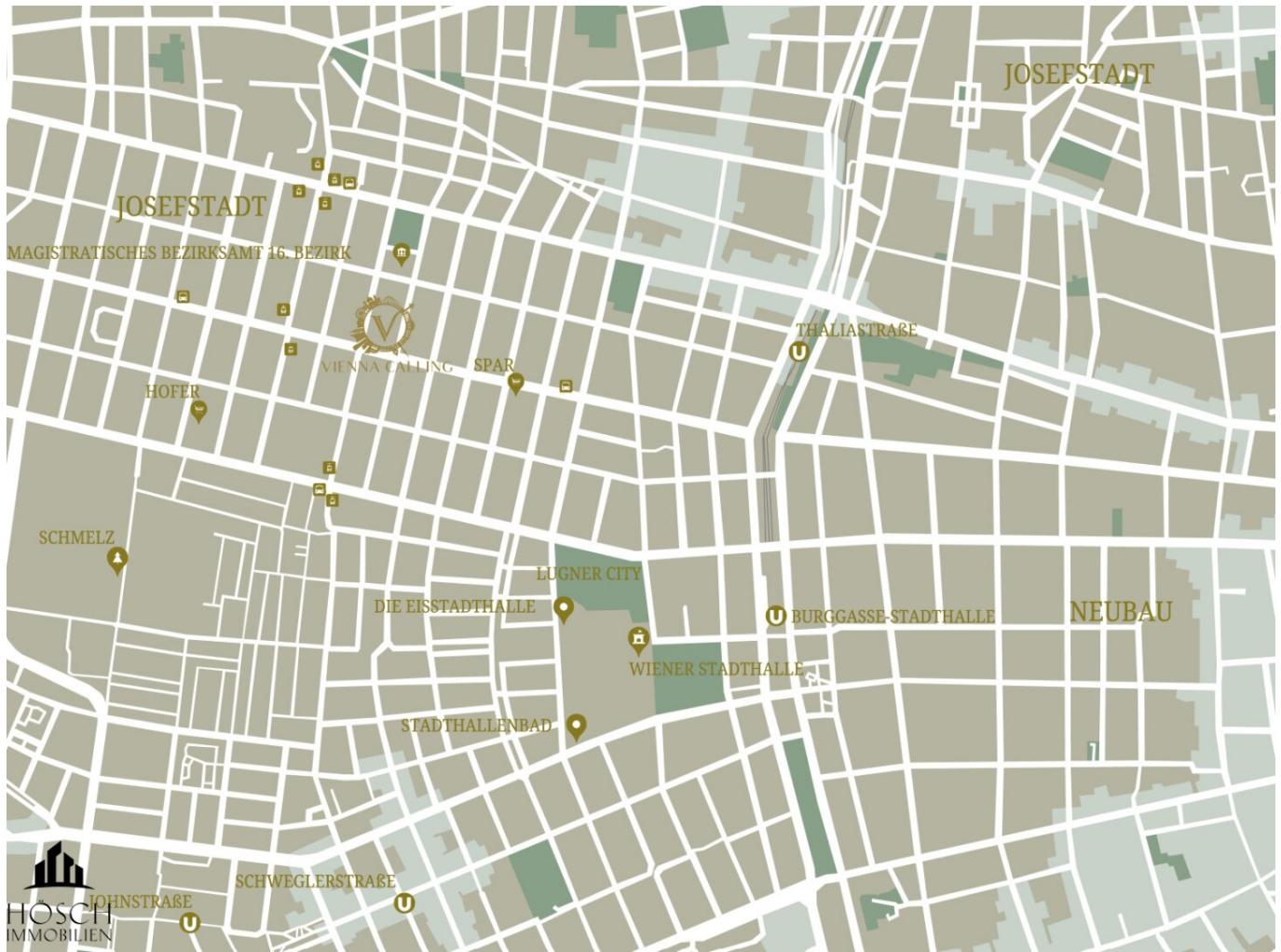
## Top 4

VORRAUM	6,88	m <sup>2</sup>
BAD/WC	3,83	m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,38	m <sup>2</sup>
WOHN-SCHLAFR.	18,77	m <sup>2</sup>
WNFL	33,85	m <sup>2</sup>

## FLÄCHEN

## LEGENDE

ABSTR	Abstellraum
DFF	Dachflächenfenster
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im Keller)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche



# Objektbeschreibung

## THE PLACE TO BE

Inmitten von **Kunst, Kultur und Kaffeehäusern.**

Willkommen bei **VIENNA CALLING**, wo Ihr **exklusives Traumzuhause** in einem **historischen Jahrhundertwendehaus** auf Sie wartet. *Der Rest ist Geschichte.*

### HARD FACTS:

- Revitalisierter Stilaltbau in der beeindruckendsten Stadt Österreichs!
- 25 exklusive Altbauwohnungen
- 5 atemberaubende Dachgeschosswohnungen
- 1 – 4 Zimmer zwischen 31 bis 94 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Ausstattung
- Fabelhafte Terrassen

Im Herzen des 16. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich ein **exklusives Projekt**, das in einem historischen Jahrhundertwendehaus realisiert wird.

In diesen edlen Wohnungen verschmelzen der **zeitlose Charme** dieser Architekturperiode mit **modinem Neubaukomfort**. Von 1 bis 4 Zimmern und **großzügigen Flächen** von 31 bis 94 m<sup>2</sup> wird hier je nach Bedarf das **perfekte Domizil** geboten. Als das wahre **Juwel** definieren sich die **traumhaften Terrassen**, die Ihre persönliche **Oase** in dieser eleganten Umgebung schaffen.

Die Sanierungsarbeiten gestalten sich äußerst **hochwertig** und **energieeffizient!**

**Die Wärmeversorgung erfolgt mittels zentraler Luftwärmepumpen.**

Bereits beim Betreten der Wohnungen präsentiert sich deren Ausstattung **qualitativ**

**anspruchsvoll und zeitlos elegant.** Formvollendetes Design trifft auf viel **Liebe zum Detail**. Vom **hochwertigen Fischgrätparkett** bis hin zu den Armaturen und dem Fliesen design in den Badezimmern. Die **großzügige Raumhöhe** unterstreicht den **klassischen Wiener Altbaucharme**.

Wird eine charakteristische Jahrhundertwende-Architektur hochwertig und **energieeffizient revitalisiert**, baut man auf Nachhaltigkeit!

Dank der Verarbeitung **erlesener Materialien**, genießt man ein *Wohnerlebnis der Extraklasse*.

### **Unzählige Freizeitangebote und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen Ihnen zu Füßen**

Ottakring bietet eine breite Auswahl an gemütlichen Cafés und Restaurants. Die **Bierkultur** wird hier besonders zelebriert und spiegelt die **österreichische Gastfreundschaft** wider. Der pulsierende Bezirk ist für seine **traditionellen Märkte** bekannt, auf denen frische Lebensmittel, Blumen und handgemachte Produkte angeboten werden. **Beliebte Einkaufsstraßen** wie die Ottakringer Straße und die Thaliastraße sind gesäumt von Boutiquen, Geschäften und Supermärkten, die alles bieten, was das Herz begeht (und noch viel mehr...). Darüber hinaus befinden sich **zahlreiche Parks** und **Grünflächen** in der Umgebung - wie beispielsweise der Wilhelminenberg - die zum Erholen einladen.

### *WIEN 16 - ein bunter Ort voller Vielfalt und Überraschungen*

Ottakring ist stolz auf seine Vielfältigkeit. Das gegenständliche Viertel ist ein **Schmelztiegel** verschiedener Kulturen und bietet eine **einzigartige Mischung** aus urbanem Lebensstil und entspannter Atmosphäre. Ob man die kulinarische Vielfalt des Brunnenmarkts genießt oder die zahlreichen charmanten Gassen erkundet.

### **Voraussichtliche Fertigstellung der Wohnungen: Q2 2025**

**Kaufpreis: € 178.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Herr MMag. Erwin Widerhofer, Marc-Aurel-Straße 6, 1010 Wien bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 2 % des

Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

### **(Visualisierungen (c) Inoprop Marketing)**

*Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.*

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap