

**++Apostelhof++ Außergewöhnliche 3-Zimmer ALTBAU  
Maisonettewohnung in BESTlage!**



**Objektnummer: 57836**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	104,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,57
<b>Kaufpreis:</b>	1.010.746,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834













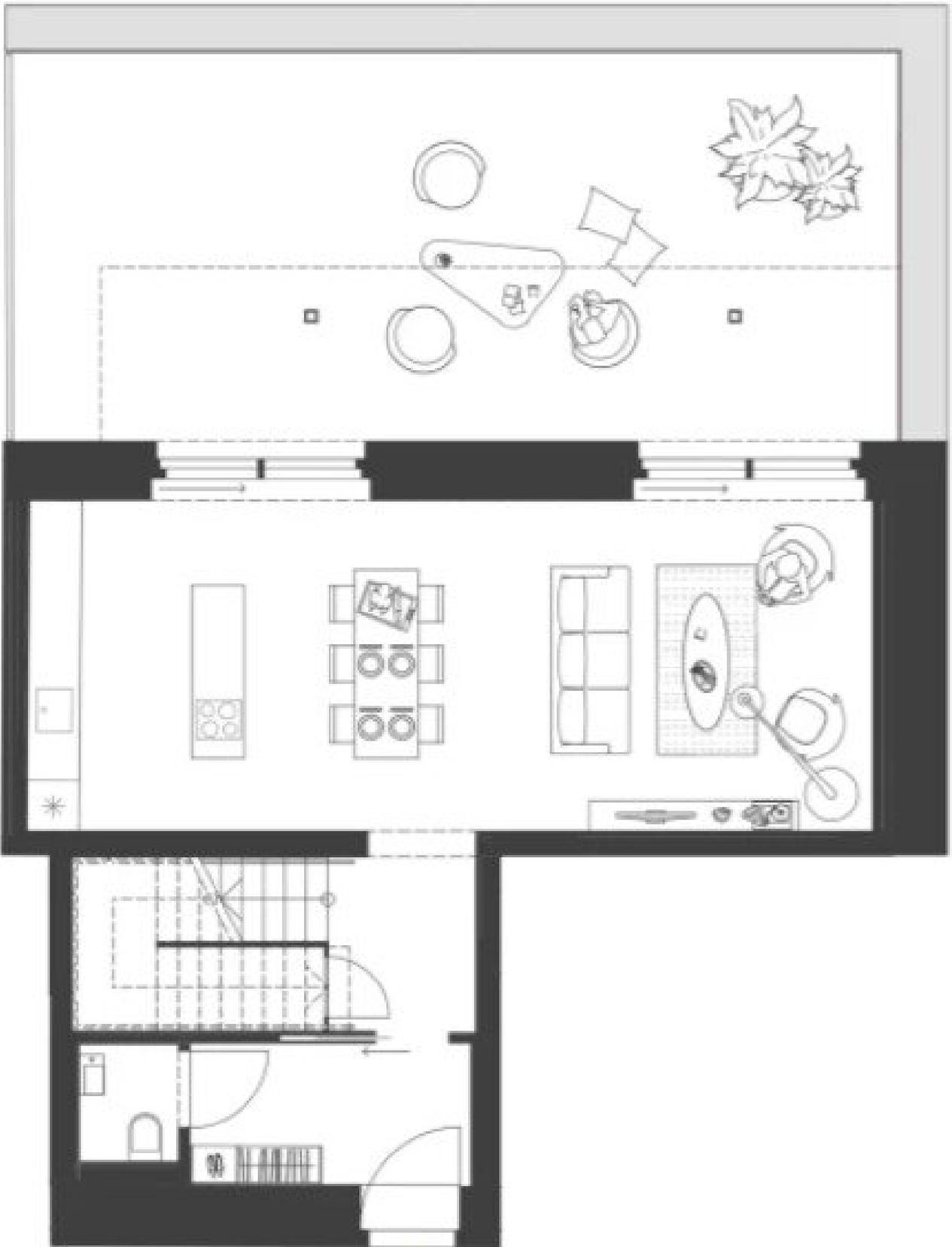




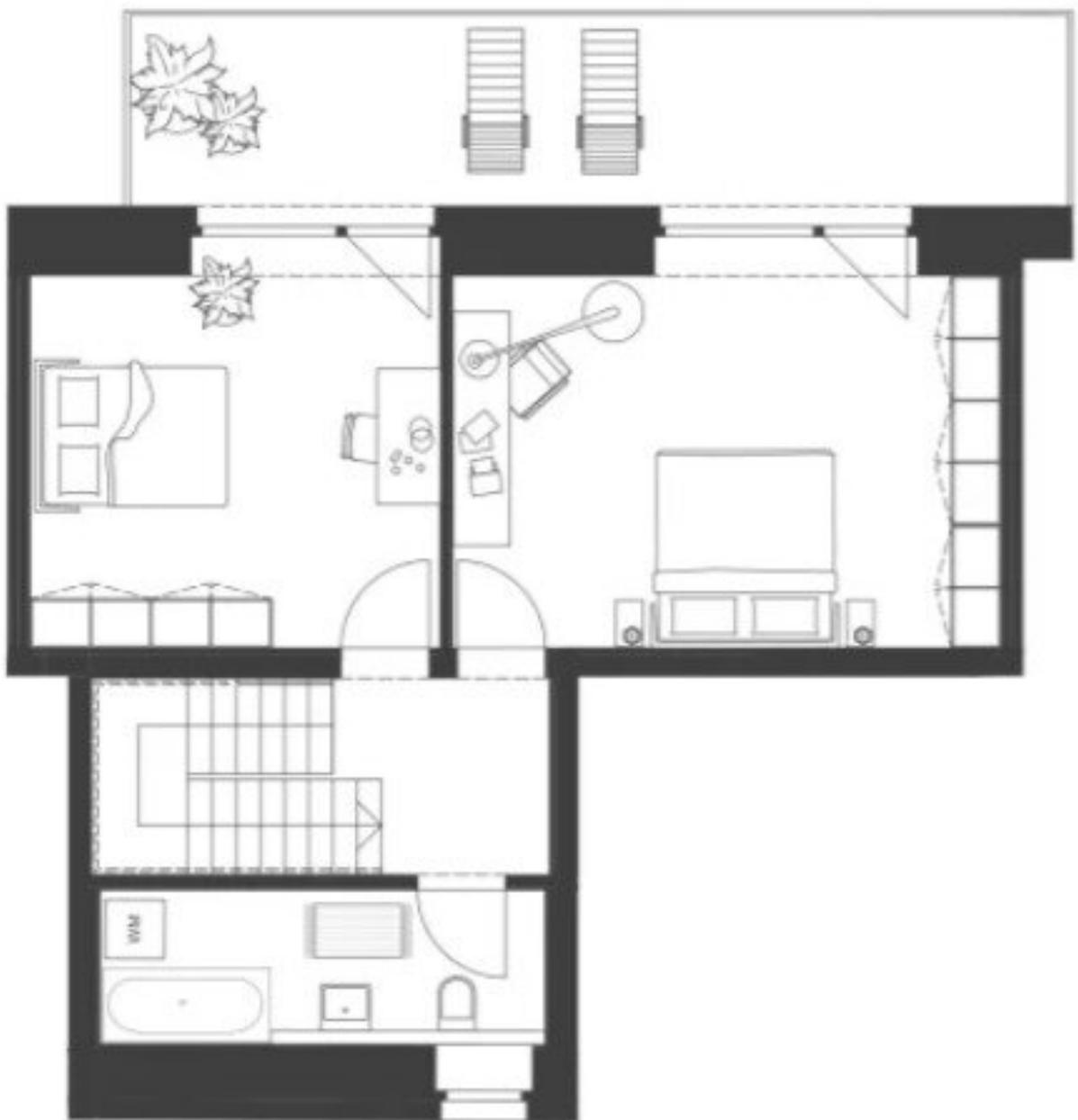


# ADONIA

*Immobilien*



TOP 9



## Objektbeschreibung

Der Apostelhof, ein architektonisches Juwel aus dem Jahr 1899, liegt im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks. Eine umfassende Revitalisierung und ein ergänzender Neubau verwandeln diesen Ort in eine Oase modernen und exklusiven Wohnens, umgeben von großzügigen Freiflächen. Diese einmalige Gelegenheit bietet die Möglichkeit, eine charmante und elegante Immobilie inmitten der lebendigen Atmosphäre Wiens zu erwerben.

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige **ca. 104 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer ALTBAU Maisonettewohnung in sehr guter Lage des 03. Wiener Gemeindebezirks.**

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\***

**Raumaufteilung:**

### **1. Stock**

- **Vorraum**
- **getrenntes WC**
- **Wohn-Esszimmer**
- **große Terrasse**

### **2. Stock**

- **Badezimmer mit Badewanne und WC**
- **Schlafzimmer**
- **Schlafzimmer**

- **großer Balkon**

**(siehe Fotos und Grundriss)**

#### **Zustand:**

Diese Wohnung befindet sich in einem perfekt saniertem Zustand und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

#### **Haus:**

Das Projekt umfasst vier verschiedene Gebäudeteile, die vom revitalisierten Altbau über Backsteinstrukturen bis hin zum Neubau reichen und somit eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Der historische Altbau besteht aus einem Straßentrakt mit zwei Treppenhäusern und einem Innenhoftrakt, dessen wunderschöne klassische Backsteinfassade erhalten bleibt. Beide Gebäudeteile werden sorgfältig und einfühlsam revitalisiert, wodurch ihr Charme und Charakter bewahrt werden. Ein neuer Gebäudetrakt im Innenhof komplettiert das Ensemble, wobei moderne Architektur und hochwertige Ausstattung in perfekter Harmonie vereint werden.

Alle vier Gebäudeteile bieten eine breite Palette von Wohnungen in verschiedenen Größen und Ausstattungen an, von gemütlichen Ein-Zimmer-Apartments bis hin zu großzügigen Penthouse-Wohnungen mit Terrassen und atemberaubendem Stadtblick.

#### **Lage:**

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich in der Apostelgasse, 1030 Wien.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als ausgezeichnet bezeichnet werden. Fußläufig zum Bahnhof Rennweg in weniger als 4 Minuten (400m). Dort befinden sich die Buslinien 74A, 77A, die Straßenbahnen O, 1, 71, sowie die Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7, S80, R, west. In der Folge kann die Wiener Innenstadt, sowie auch die Randbezirke (Strebersdorf, Mödling, etc.) in kürzester Zeit erreicht werden.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

In der Nähe der Wohnung (3min zu Fuß) befindet sich der Botanische Garten der Universität Wien, welcher nach einem stressigen Arbeitstag zum Relaxen einlädt.

Die gut beleuchteten Straßen bieten auch spät Abends noch idyllische Verhältnisse für Läufer, sowie Radfahrer.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die Buslinien 74A, 77A, Straßenbahnen O, 1, 71, sowie Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7, S80, R,west perfekt öffentlich angebunden.

### **Preis:**

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 1.010.746,-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!!**

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 ausgezeichnet!!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap