Imposants Wohnjuwel | 7 Stilwohnungen mitten in der Stadt [DG + kernsanierter Altbau] | elegant & hochwertig

Objektnummer: 7398/11322679

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,79 m²
Nutzfläche:	92,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	669.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.262,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucas Taufer

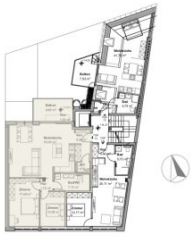
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

HÖSCH
IMMOBILIEN

HOSCH
IMMOBILIEN

TOP 12

Vorraum	5,56 m²
Wohnküche	39,45 m²
Flur	1,75 m²
Zimmer	17,68 m²
Zimmer	10,69 m²
Bad / WC	7,12 m²
WC	1,54 m²
Wohnfläche:	**83,79 m²**
Balkon:	**8,89 m²**
Terrasse:	**1,63 m²**



GESCHOSSPLAN M 1:500

0 1 2 3 4

lad|a LIFE AND DESIGN ARCHITECTS ZT

Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

A-1050 Wien, Högelmüllergasse 12

HÖSCH IMMOBILIEN

MODERNISIERUNGSVORSCHLAG NICHT GEGENSTAND DER VEREINBARUNG FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN PLANSTAND 02.10.2023

Objektbeschreibung

Ein Zuhause voller Geschichte und Charme - in neuem, modernen Glanz erstrahlt!

Dieses **eindrucksvolle Projekt** ist ein **absolutes Schmuckstück**! Es verbindet **geschichtsträchtige Wiener Architektur** mit **moderner Klasse**!

Hier spiegeln sich **Wohnträume** vieler WienerInnen - und jener, die es noch werden wollen - wider.

Ein **Gründerzeithaus ist etwas Besonders**! Ein kostbares Gut, welches nicht mehr hergestellt werden kann und somit immer mehr zur **Rarität** wird. Es erinnert an eine Zeit, in der **Architektur, Prunk und Stuck** in Schreibschrift geschrieben wurde.

Hier wird ein **Altbaujuwel liebevoll und höchst professionell** von Grund auf **saniert** und auf den bautechnischen Stand der heutigen Zeit gebracht. Dies ist ein **architektonisches Geschenk** und beglückt vor allem **Altbauliebhaber**. Es wird alles geboten, wonach sich Menschen mit **ausgeprägter Affinität zu schönen Gebäuden** sehnen! **Erlesene Materialien** werden verarbeitet und sorgfältig **durchdachte Grundrisse** verwirklicht. **Idyllische Stadtgärten** und **andere Freiflächen** runden das Projekt in seiner Schönheit ab. Bereits der Eingangsbereich des Gebäudes **raubt einem den Atem**. Der **wunderschöne Kronleuchter** erhellt die **imposanten**, mit schönstem Stuck verzierten Wände. Im **Dachgeschoss** sind noch **5 wunderschöne Neubauwohnungen** mit **tollen Freiflächen verfügbar.**

Das Gebäude genießt eine **top Stadt-Lage,** die es einem ermöglicht, das **Lebensgefühl einer der schönsten Städte überhaupt jeden Tag aufzusaugen!**

Der **hochwertiger Parkettboden** und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**, die hohen Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen runden das Gesamtbild ab!

Zur gegenständlichen Wohnung **TOP 12**:

Auf **ca. 83,79 m²** Wohnfläche plus 8**,95 m² Außenfläche** finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum

- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit WC
- GästeWC
- Balkon/Terrasse

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschossausbau (Neubau) des Hauses aber hat **keine Dachschrägen**.

Die in der Wohnung befindliche Einbauküche kann (muss aber nicht) für einen Preis von 9.500€ dazu gekauft werden, sowie der Einbauschrank im Schlafzimmer für 3.000€.

Kaufpreis Wohnung: € 669.000,--

Nicht nur der **durchdachte Grundriss,** auch die **hervorragende Lage** machen die Wohnung zu etwas Besonderem:

In nicht einmal 15 min. erreichen Sie die Wiener Innenstadt (!!), die vor Kultur und Leben nur so strotzt. Die entsprechenden öffentlichen Verkehrsmittel finden sich quasi „ums Eck“:

- Buslinien 12A und 14A
- Straßenbahnlinie 1, 18, 63
- U-Bahn: U4 Margaretengürtel

Unzählige **Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen** und **diverse Lokalitäten** sind natürlich ebenso fußläufig erreichbar.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass manche Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien, bestellt. Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages sowie der Treuhandabwicklung belaufen sich auf 1,5% des Kaufpreises, zuzüglich 20% USt., zzgl. Barauslagenpauschale von EUR 300,00 (netto), zzgl.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **Lucas Taufer** gerne unter der Rufnummer **0660 7542528** zur Verfügung.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap