

## **The Pearl: 2-Zimmer Erstbezug direkt beim Karmelitermarkt**



**Objektnummer: 22218**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Große Schiffgasse 9                     |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1020 Wien                               |
| Baujahr:          | 2000                                    |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 57,98 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 2                                       |
| WC:               | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 50,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 644.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662







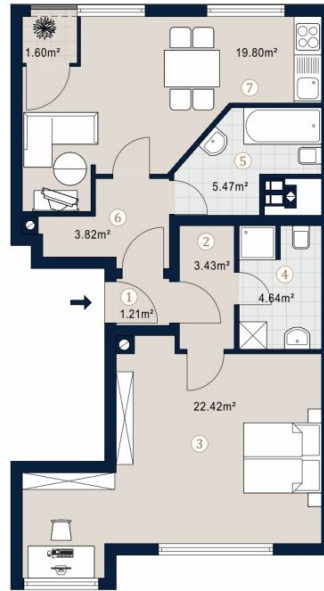






## Große Schiffgasse 9 1020

- 1 Vorraum 1
- 2 Vorraum 2
- 3 Zimmer
- 4 WC
- 5 Bad
- 6 Vorraum 3
- 7 Wohnküche
- 8 Loggia



Bei Immobilien zu Hause.

A4 M 1:100 0 5

# Objektbeschreibung

## Projektbeschreibung

Willkommen in einem exklusiven Neubau-Refugium im Herzen von Wien, direkt beim beliebten Karmelitermarkt. Dieses historische Gebäude vereint modernen Komfort und traditionellen Charme. Nach umfangreicher Sanierung bieten wir Ihnen 24 hochwertige Wohnungen zum Verkauf, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger zur Vermietung ideal geeignet sind.

**Ein besonderes Highlight: Das Haus unterliegt dem freien Mietzins – in dieser Lage eine seltene Gelegenheit und besonders attraktiv für Kapitalanleger.**

- Erstbezug nach Sanierung
- Freier Mietzins
- Optionale KFZ-Stellplätze im Haus
- Optimale Lage direkt am Karmelitermarkt
- Unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Größtenteils mit Freiflächen
- Ideal für Investoren und Eigennutzer – eine einmalige Gelegenheit, in einen echten Wiener Traditionsbau mit modernem Flair zu investieren

Die Wohnungen variieren in der Größe von 29 m<sup>2</sup> bis 73 m<sup>2</sup> und bieten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die sich für unterschiedliche Lebensmodelle und Bedürfnisse eignen. Jede Wohnung besticht durch lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrisse und hochwertige Ausstattung. Die modernen Freiflächen bieten einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 21+22**

Zum Verkauf gelangt eine stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche & einer Wohnfläche von ca. 58m<sup>2</sup> im 6.Liftstock.

Ein durchdachter Grundriss, exklusive Ausstattung und klassische Altbaudetails verleihen dieser Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- 2x Badezimmer mit Wanne
- hofseitige Loggia

**Bei Erwerb dieser Wohnung ist der Kauf eines Stellplatzes obligat.**

Im Haus stehen insgesamt 8 moderne Stapelparker zur Verfügung. Die unteren Stellplätze sind für 29.500 €, die oberen für 39.500 € erhältlich.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <200m  
Apotheke <175m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <200m  
Universität <650m  
Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.350m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <125m  
Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <2.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap