

**Imposants Altbaujuwel | noch 6 Stilwohnungen mitten in  
der Stadt | elegant & hochwertig**



**Objektnummer: 7398/106102**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.237,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



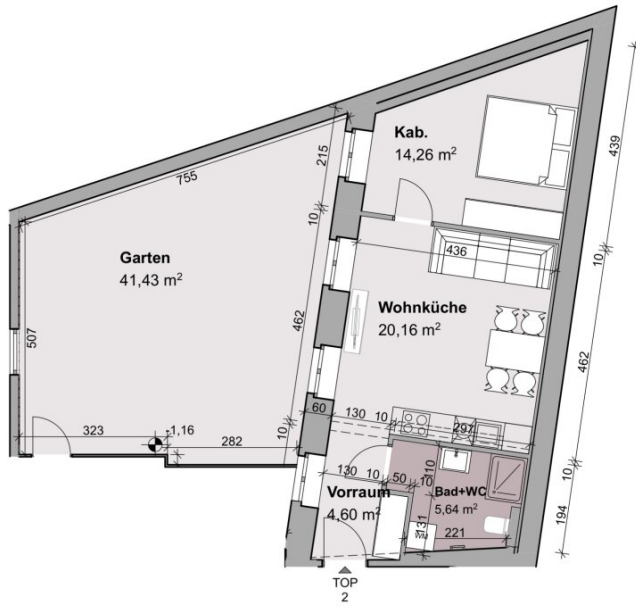
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN











### TOP 2

Vorraum	4,60 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,16 m <sup>2</sup>
Bad+WC	5,64 m <sup>2</sup>
Kabinett	14,26 m <sup>2</sup>
<b>WNFL Gesamt</b>	<b>44,66 m<sup>2</sup></b>



GESCHOSSPLAN M 1:500



**lad** **a**  
LIFE AND DESIGN ARCHITECTS GLL  
Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

A-1050 Wien, Högelmüllergasse 12

Erdgeschoss | TOP 02

**HÖSCH**  
IMMOBILIEN

MP 5. ERSTES VORSCHLAG NICHT GEGENSTAND DER VEREINBARUNG FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN PLANSTAND 28.06.2022



## 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** und steht für **Nachhaltigkeit!**

Hier spiegeln sich **Wohnräume** 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 Schreibrschrift 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.

6 hochwertig und edel sanierte Wohnungen stehen noch zum Verkauf! Das Gebäude genießt eine **top Stadt-Lage**, die es einem ermöglicht, das **Lebensgefühl einer der schönsten Städte überhaupt jeden Tag aufzusaugen!**

Der **hochwertige Fischgrätenparkett** und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue **Fußbodenheizung**, die hohen Innentüren mit Kassetten und Holzfassungen runden das Gesamtbild ab!

Zur gegenständlichen Wohnung:

Auf **ca. 44,66 m<sup>2</sup>** Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit wunderschönen, großen Fliesen und WC
  
- Zusätzlich weist diese Wohnung einen Garten mit ca. 40 m<sup>2</sup> auf.

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.

**Kaufpreis: € 299.000,--**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten 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 Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660 162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

### **(Fotos (c) PicMyPlace)**

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