

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



**Objektnummer: 7398/108414**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.810,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



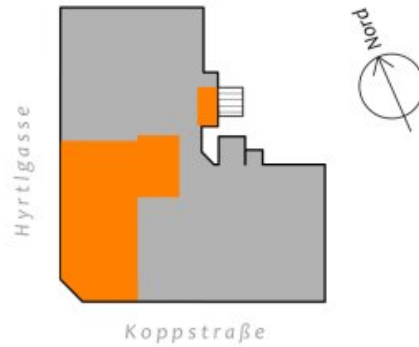
**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

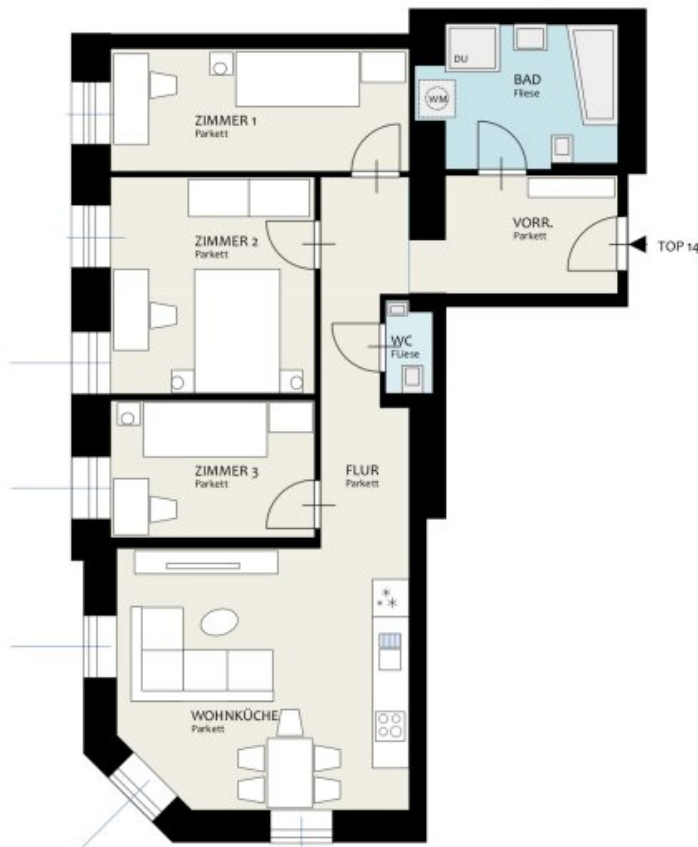




# Koppstraße 54 1160 Wien



## LAGE IM HAUS



## Top 14

VORRAUM	5,70	m <sup>2</sup>
BAD	7,15	m <sup>2</sup>
FLUR	8,58	m <sup>2</sup>
WC	1,36	m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	9,87	m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,49	m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	8,56	m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	19,76	m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>73,45</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
VORR Balkon	2,87	m <sup>2</sup>
BALKON	5,08	m <sup>2</sup>

## FLÄCHEN

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

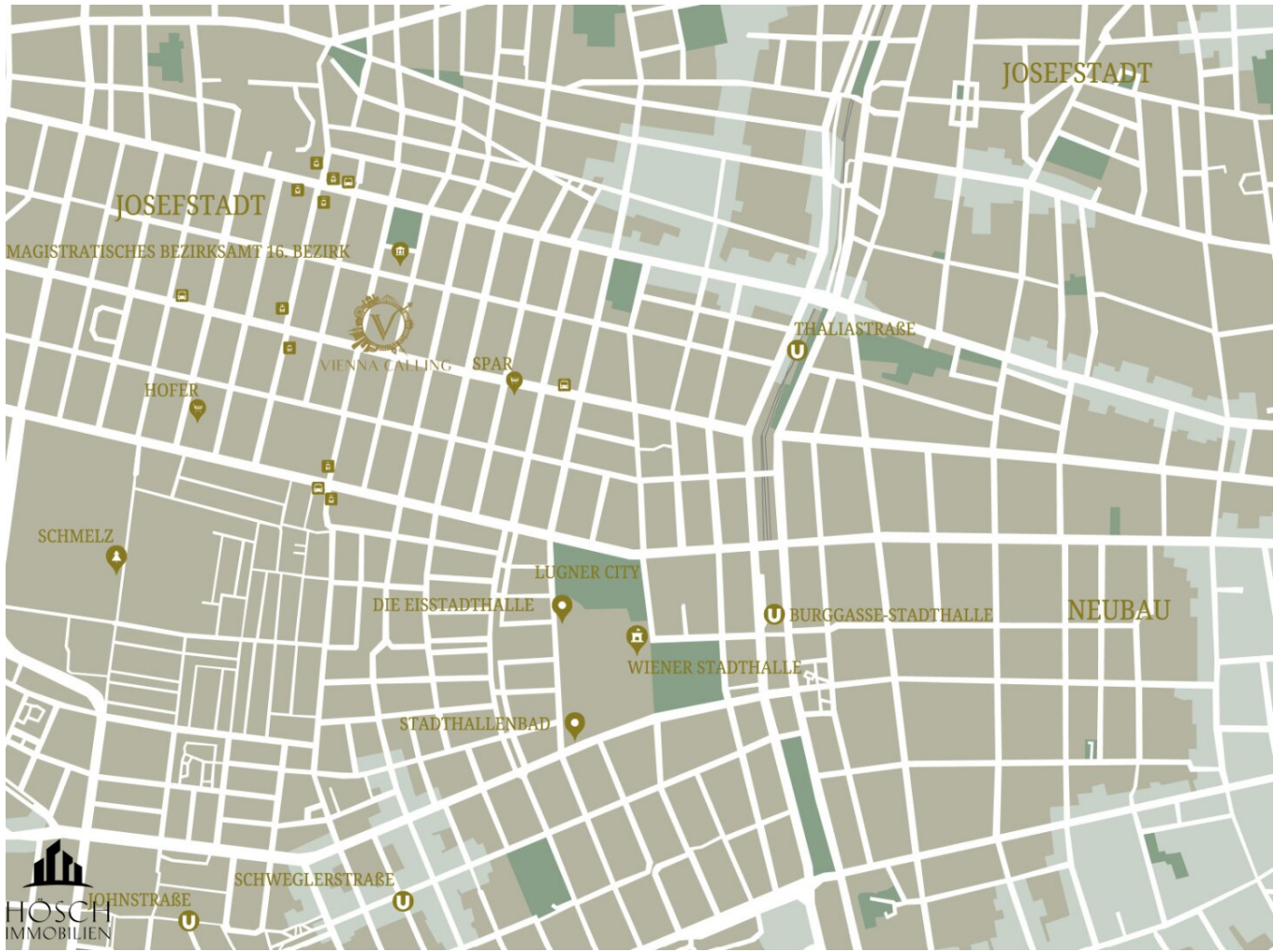
## LEGENDE

## 1. OBERGESCHOSS



**HOSCH**  
IMMOBILIEN

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Nutzflächen und Pfeilflächen bis zu +/- 3% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Wärmefälle sind bis auf weiteres erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstände. Dargestellte Sanitärgegenstände sind Verkaufsgegenstände. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



# Objektbeschreibung

## THE PLACE TO BE

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

Willkommen bei **VIENNA CALLING**, wo Ihr **exklusives Traumzuhaus** 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 **modernem 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 Fliesendesign 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 begehrt (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: Q1 2025**

**Kaufpreis: € 449.000,--**

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 1,5 % des



Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** 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 <1.000m

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