

## **THE UNIVERSE – Wo Träume Realität werden!**



**Objektnummer: 7398/108609**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.315,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



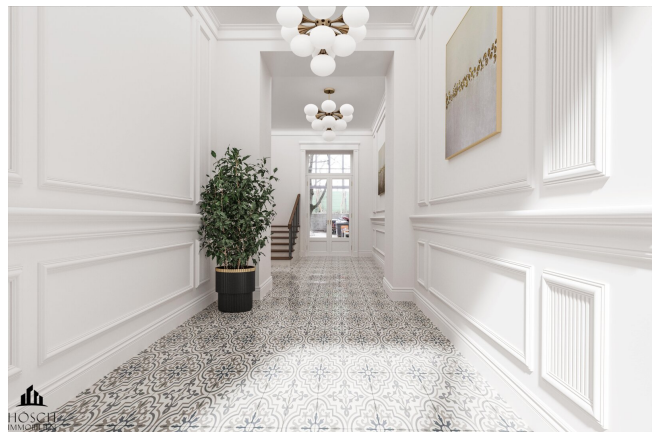
**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +43 676 4677739

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

min zur



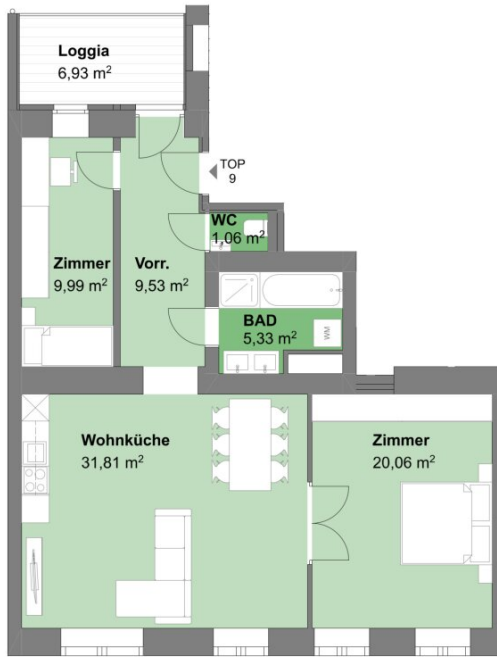












### TOP 9

Vorraum	9,53 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,06 m <sup>2</sup>
Bad	5,33 m <sup>2</sup>
WC	1,06 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 77,78 m<sup>2</sup>

**Loggia:** 6,93 m<sup>2</sup>



2.OG

GESCHOSSPLAN M 1:500



lad | a  
LIFE AND DESIGN ARCHITECTS LTD  
Arch. Dipl.-Ing. Lada Cakar

**A-1200 Wien, Universumstraße 48**



HOCH  
IMMOBILIEN

MAPS: KEIN VERKEHRSVORSCHLAG NICHT GEGENSTAND DER VEREINBARUNG FLÄCHENANGABEN VORBEHALTLICH PLANÄNDERUNGEN PLANSTAND 20.09.2024

# Objektbeschreibung

*„Es ist erstaunlich, wozu menschliche Wesen in der Lage sind. Mit Geduld, Hingabe und Disziplin sind sie fähig Schönheit zu erschaffen, welche das ganze Universum erleuchtet und mit Sinn erfüllt.“*

Vinzens, Mark David

## THE UNIVERSE – WO TRÄUME REALITÄT WERDEN!

Ein **Zuhause** so voller **Geschichte** und **Charisma** - modern verpackt - bereit fürs neue Kapitel?

In diesem einzigartigen Projekt spiegeln sich Sehnsüchte und Träume vieler WienerInnen - und jener, die es noch werden wollen - wider.

Hier wird ein **Altbaujuwel** liebevoll mit **Hingabe**, **Leidenschaft** und **Perfektion** revitalisiert und auf den Stand der heutigen Zeit gebracht, sodass es in **neuem Glanz** erstrahlen kann.

Bereits die **prachtvolle Fassade** und der **imposante Eingangsbereich** des Gebäudes verleihen der Immobilie den so **typischen Wiener Altbau-Charme**.

Es wird alles geboten, wonach sich Menschen mit ausgeprägter **Affinität** zu **schönen Gebäuden** sehnen!

**Erlesene Materialien** werden verarbeitet und **sorgfältig durchdachte Grundrisse** verwirklicht. **Wunderschöne Freiflächen** runden das Projekt in seiner Schönheit ab.

### FACTS:

- 17 Altbauwohnungen - 2 exklusive Dachgeschoßwohnungen - 1 Luxus-Penthouse
- 1 – 4 Zimmer
- zwischen 32 m<sup>2</sup> und 169 m<sup>2</sup>
- wunderschöne Freiflächen (Gärten, Terrassen, Balkone)



- Luftwärmepumpe

**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.

**Dies ist ein architektonisches Geschenk!**

*Nice to know:*

*Die Universumstraße wurde im Jahr 1896 nach der 1834 erbauten Vergnügungsstätte „Universum“ benannt. Das Universum war ein Vergnügungspark mit Ringelspielen, Wahrsagern und einem Ballsaal.*

Brigittenau ist heute einer der beliebtesten und **aufstrebendsten Bezirke Wiens**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist **hervorragend**:

*U6 Dresdner Straße, Bahnhof Wien Traisengasse, Straßenbahnlinien 1 und 2, Buslinien 5A und 37A.*

Unzählige **Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten** sind gegeben (Millennium City uvm.); die Nähe zum traumhaft schönen **Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens und zur **Donau**, sind weitere - zu höherer **Lebensqualität** beitragende - Highlights.

Diese **einzigartige Umgebung** zusammen mit einer **detailorientierten Ausarbeitung** mit großer handwerklicher Raffinesse, sorgen für ein Wohnambiente der Extraklasse, das seinesgleichen sucht. Ein differenziertes Konzept von Wohnungen mit 1-4 Zimmern bietet darüber hinaus **für jeden Nutzungsanspruch** die passende Auswahl.

**Lassen Sie sich auf unserer Projekthomepage von diesem hinreißenden Wohnprojekt verzaubern:**

<https://www.hösch-immobilien.at/universumstrasse-48-1200-wien/>

## **DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :**

- 2. Obergeschoss
- 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche inkl. Loggia: ca. 84,71 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 6,93 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: NO

**Kaufpreis: € 535.000,--**

Als Vertragserrichter 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.

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

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

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

*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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap