

**Traumwohnung beim Rathaus (!!)** selbst kreieren! -  
**Allgemeinflächen werden erneuert!**



**Objektnummer: 7398/113906**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1820
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.014.375,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

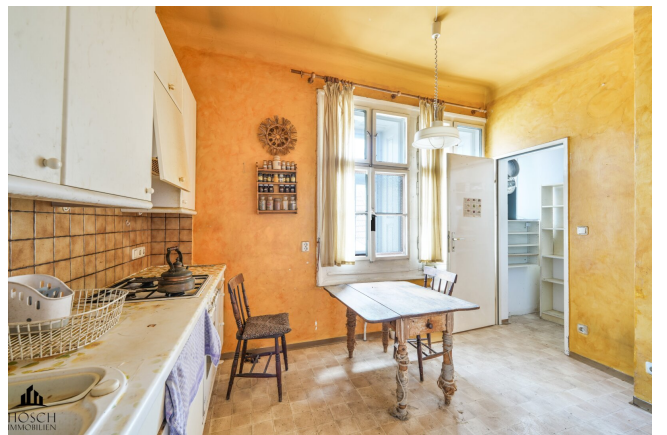
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

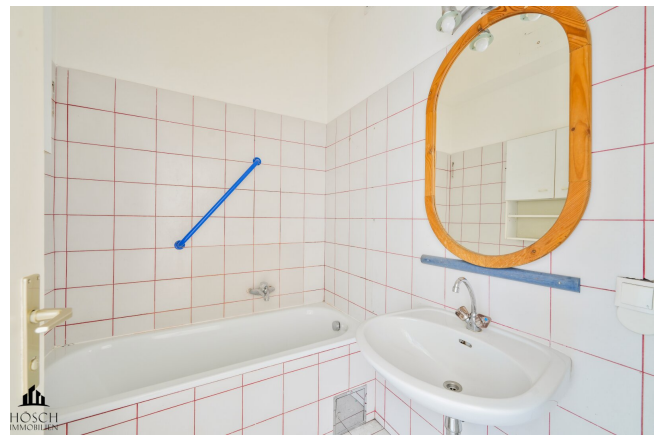




















# 1080 WIEN, BUCHFELDGASSE 4, 1.STOCK, TOP 6

## WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer:	24,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	30,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	24,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	11,30 m <sup>2</sup>
Küche:	8,10 m <sup>2</sup>
AR:	1,25 m <sup>2</sup>
Vorraum:	12,00 m <sup>2</sup>
Garbderobe :	3,50 m <sup>2</sup>
Flur:	11,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	7,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 m <sup>2</sup>

SUMME: 135,25 m<sup>2</sup>



LAGE



GRUNDRISS M 1:100

## Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine **ganz besondere Gelegenheit**; Sie haben die Qual der Wahl zwischen folgenden **Optionen**:

**Erwerben Sie eine perfekt geschnittene, etwas liebesbedürftige Wohnung ODER eine formvollendet sanierte Traumwohnung in schönster Stadtlage!**

Anhand der Bilder lässt sich erkennen, wie die Sanierung aussehen kann, die die Verkäufer gegebenenfalls für Sie umsetzen.

Das gegenständliche **Gebäude** wird vom aktuellen Eigentümer **verschönert**. **Ausbesserungs- sowie Malerarbeiten** werden sowohl im **Stiegenhaus** (dieses soll schlussendlich wie auf den bearbeiteten Bildern aussehen) als auch auf der **Fassade** vom aktuellen Eigentümer durchgeführt. **Ein Lift ist bereits vorhanden**.

Die **Wohnungen sind sanierungsbedürftig**; das Gebäude, ein klassisches Wiener Jahrhundertwendehaus, stört nur so vor Charme und Geschichte.

Die **L A G E**, angrenzend an den prunkvollen 1. Bezirk, ist **hervorragend**:

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten** und **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

In lediglich **ca. 5 Gehminuten** erreicht man eines der schönsten und beeindruckendsten Gebäude der Stadt: Das **Wiener Rathaus** ist das Zentrum des politischen Lebens sowie der Verwaltung der Stadt und des Landes Wien. Es ist aber noch so viel mehr!

Der Rathausplatz davor ist eine **beliebte Eventlocation** - und auch innen gibt es viel zu sehen. Zahlreiche Veranstaltungen finden im und vor dem Rathaus statt: **Bälle** ebenso wie **Filmfestivals** und **Sportveranstaltungen**. Ab November sorgt der **berühmte Adventmarkt** vor dem Rathaus für Weihnachtsstimmung. Von Jänner bis März verwandeln sich Rathausplatz und Rathauspark in den schönsten **Eislaufparcours** der Welt. Außerdem befindet sich die Wiener Stadt- und Landesbibliothek mit ihrer umfassenden Viennensia-Sammlung im Rathaus.

Die gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung mit **separater Küche** ist ca. 135,25 m<sup>2</sup> groß und wie folgt aufgeteilt:

Wohnzimmer: 24,60 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 30,60 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 24,60 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 11,30 m<sup>2</sup>

Küche: 8,10 m<sup>2</sup>

AR: 1,25 m<sup>2</sup>

Vorraum: 12,00 m<sup>2</sup>

Garbderobe : 3,50 m<sup>2</sup>

Flur: 11,00 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 7,20 m<sup>2</sup>

WC: 1,10 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: € 1.014.375,--**

**Kaufpreis nach Sanierung: € 1.280.000,--**

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

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 Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

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

*Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos der Räumlichkeiten virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht** wie hier ersichtlich **möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte. Auch Fotos von den Fassaden wurden bearbeitet und "verschönert", um ersichtlich zu machen, wie sie nach den Arbeiten aussehen soll.*

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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap