Spittelberg - 4,5 Zi.-Altbau mit 11,5m² Balkon in Hofruhelage

Objektnummer: 24069

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	950.000,00 €
Betriebskosten:	215,55 €
USt.:	21,56 €

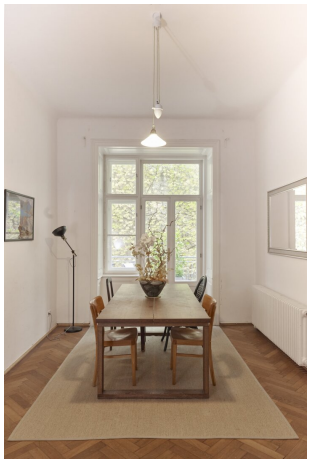
Provisionsangabe:

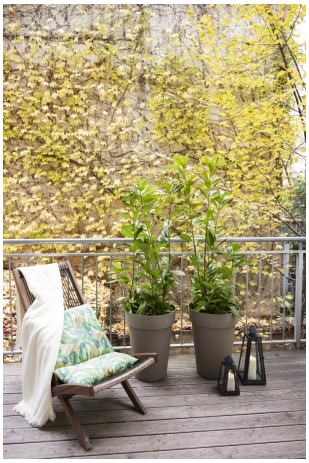
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

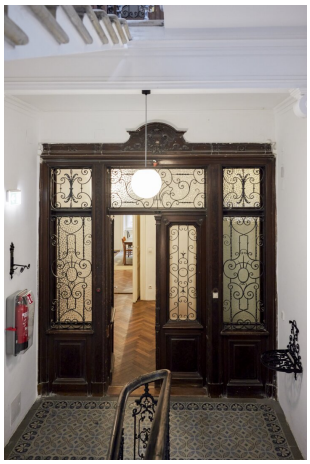
Mag. Mario Rauch

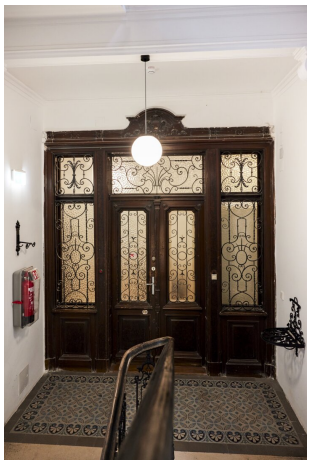
Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17

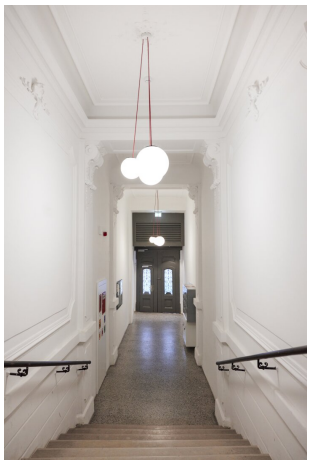


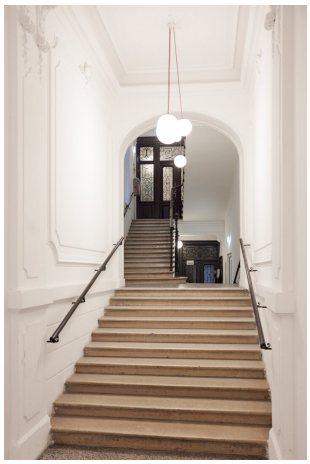


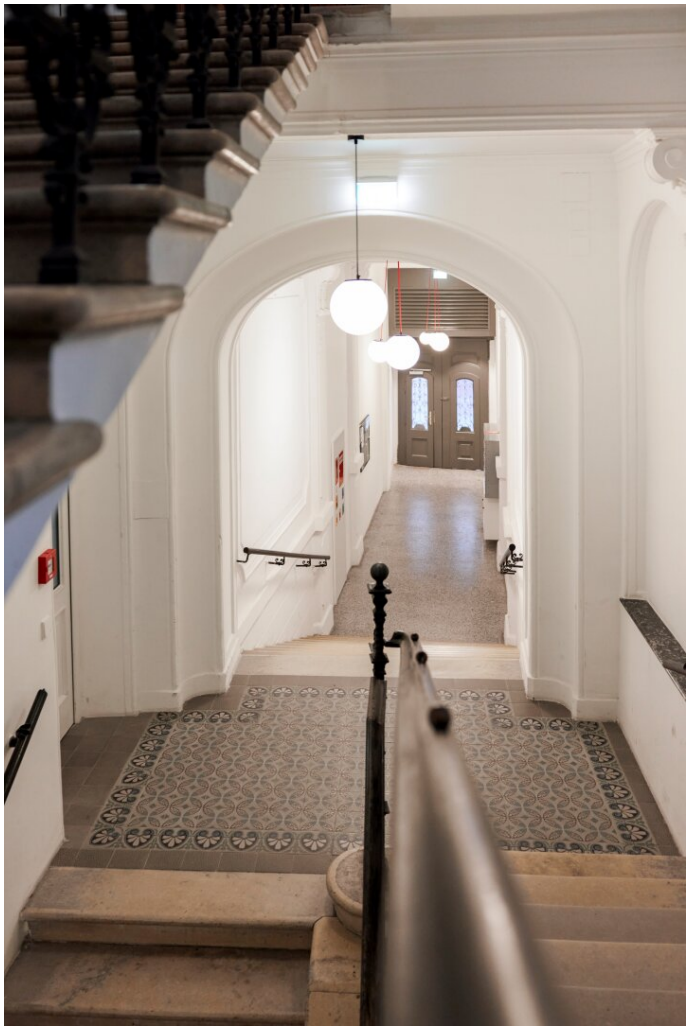
Chagall
ALBERTINA

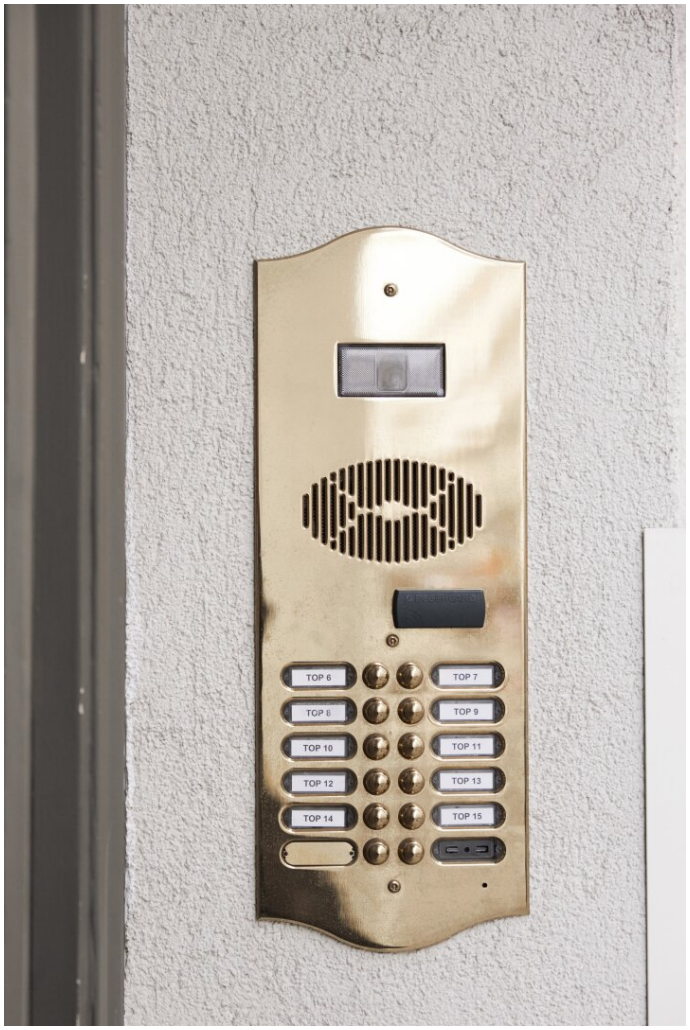


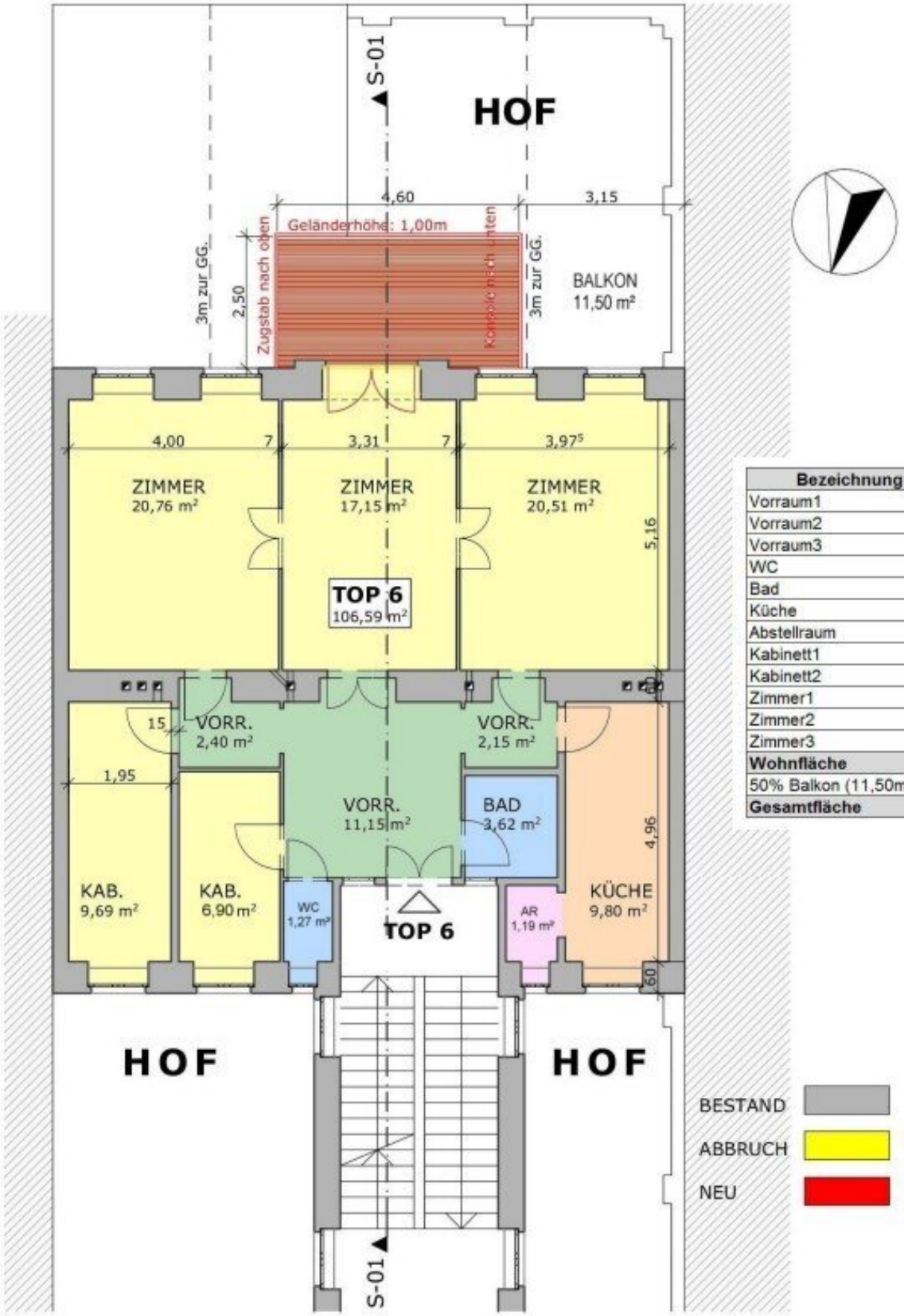









TOP 6
TOP 7
TOP 8
TOP 9
TOP 10
TOP 11
TOP 12
TOP 13
TOP 14
TOP 15



Bezeichnung	Fläche
Vorraum1	11,15 m²
Vorraum2	2,40 m²
Vorraum3	2,15 m²
WC	1,27 m²
Bad	3,62 m²
Küche	9,80 m²
Abstellraum	1,19 m²
Kabinett1	6,90 m²
Kabinett2	9,69 m²
Zimmer1	20,76 m²
Zimmer2	17,15 m²
Zimmer3	20,51 m²
Wohnfläche	**106,59 m²**
50% Balkon (11,50m²)	5,75 m²
Gesamtfläche	**112,34 m²**

Objektbeschreibung

Spittelberg Bestllage - Altbau in Hofruhelage

Für **Altbau-Liebhaber** bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine etwa **107 m² große Wohnung** eines historisch wertvollen und **sanierten Gründerzeithauses in bester Lage am Spittelberg** sein Eigen zu nennen.

Sie werden die absolute Bestlage schräg **gegenüber vom Spittelberg**, dem wohl charmantesten Teil des siebten Wiener Gemeindebezirks Neubau, lieben. Ebenso sind das trendige **Museumsquartier**, die **Mariahilfer Straße** und die **U-Bahn Stationen Neubaugasse (U3) bzw Volkstheater (U2/U3)** in unmittelbarer Nähe. Ab 2028 ist eine Anbindung an die dann verlängerte U2 (Station Neubaugasse) geplant.

Das urbane Viertel bietet neben viel Flair und den besten Lokalen und Cafés der Stadt vor allem auch die Geschäfte des täglichen Lebens.

Das **Wohn-/Geschäftshaus aus 1895** kann mit einer prachtvollen, strukturierten Fassade aufwarten und wurde im Zuge des Ausbaus des Dachgeschoßes **2022 teilsaniert**. Die allgemeinen Flächen des Hauses sind somit in sehr gutem Zustand.

Die Besonderheit des Hauses ist der nahezu vollständig erhaltene Zustand des Stiegenhauses, wovon die Geländer sowie die Fliesen zeugen, und das repräsentative, viergliedrige Portal der Wohnung.

Die Wohnung liegt im ersten Stock.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der **traumhaften Lage der Liegenschaft**, der **prachtvollen Fassade des Hause**, den **bis zu 3,40 Metern reichenden Raumhöhen**, den **Doppelflügeltüren** sowie dem **11,5 m² Balkon** überzeugen.

Der Grundriss der Wohnung ist modern und gut durchdacht, ohne den Charme eines klassischen Altbaus zu verlieren. Sämtliche Zimmer sind zentral begehbar.

Die nach Süden ausgerichtete Immobilie ist großzügig geschnitten und bietet - je nach Verwendung - auf etwa 107 m² Wohnfläche bis zu fünf Zimmer plus separate Küche sowie einen Balkon mit einer Fläche von 11,50 m². Sämtliche Räumlichkeiten sind in Hofruhelage gelegen.

Die drei großen Zimmer sind südseitig ausgerichtet, wobei zwei Räume mit je 21m² und ein weiteres Zimmer mit 17 m² (und Ausgang auf den Balkon) zur Verfügung stehen. Zwei Kabinette mit 10 bzw 7 m² runden das Angebot ab. Das kleinere Kabinett könnte in ein Badezimmer mit Fenster umgewandelt werden.

Sämtliche Zimmer und die Küche sind mit **Parkettböden** ausgestattet, die Sanitärräume mit Fliesen verlegt.

Die kleine Speis in der Küche ist sehr praktisch und bietet derzeit unter anderem Platz für die Waschmaschine.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Vaillant Gasetagenheizung**. Weiters findet sich im Badezimmer eine Badewanne sowie ein Doppel-Waschbecken.

Ein Kellerabteil (Allgemeinfläche) steht zur Nutzung zur Verfügung.

Für Rückfragen oder nähere Informationen oder bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte den selbständig tätigen Immobilienvermittler Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63, www.rauch-immo.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap