

## **Beletage-Büro/Wohnung mit Balkonen nahe Esterházypark**



**Objektnummer: 24070**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,37 €
<b>USt.:</b>	24,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Rauch**

Rauch Immobilien GmbH

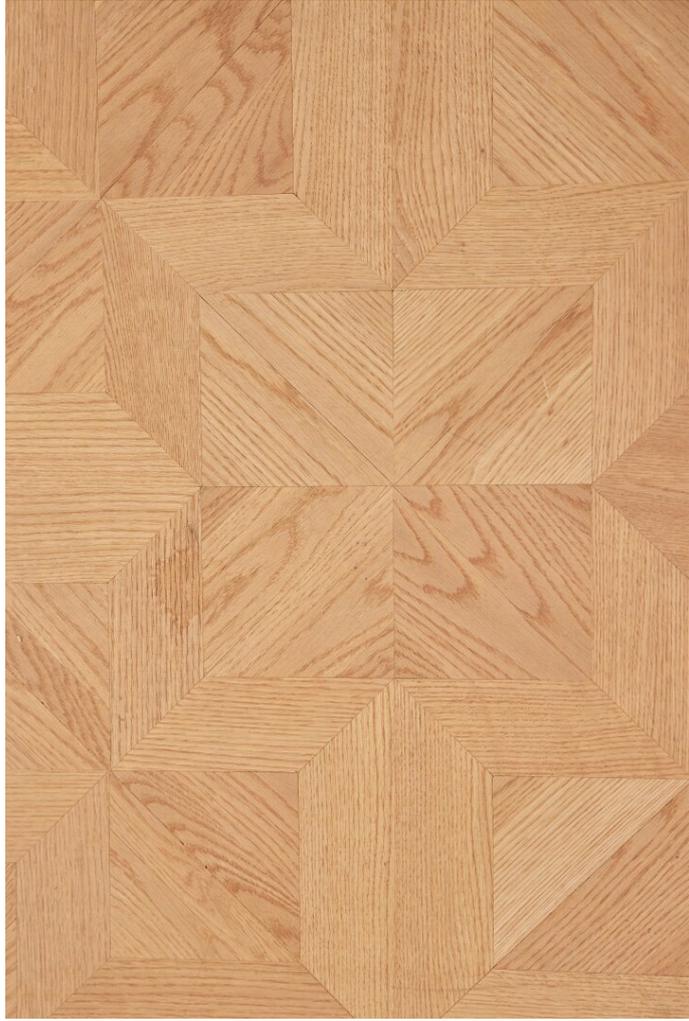




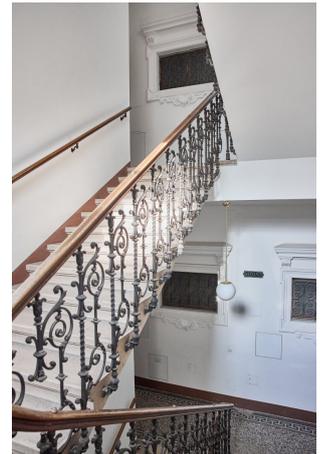






















## Objektbeschreibung

### Beletage-Büro/Wohnung nahe Esterházypark

Suchen Sie das Besondere? Einen Altbau der historischen Charme und modernes Design verbindet?

Für **Altbau-Liebhaber** bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine etwa **99 m<sup>2</sup> große Beletage-Büro/Wohnung** eines historisch wertvollen und **sanierten Gründerzeithauses in bester Lage Mariahilfs (U3 Neubaugasse)** sein Eigen zu nennen.

Das **Wohnhaus aus 1887** mit einer prachtvollen, strukturierten Fassade wurde **2017 grundsaniert** und das Dachgeschoß ausgebaut. Die allgemeinen Flächen des Hauses sind somit in sehr gutem Zustand.

Die **Beletage ("das schöne Geschoß")** ist der über Hochparterre und Mezzanin liegende erste Stock eines Altbauhauses, der stets von den Hausherrn, meist Adel oder Großbürgertum, bewohnt wurde. Die Flächen der Beletage zählten zu den best ausgestatteten Flächen des Hauses und konnten daher mit außergewöhnlichen Raumhöhen, großzügigen Flächen, Stuckdecken, Doppelflügeltüren, Balkonen und vielem mehr aufwarten.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der **prachtvollen Fassade der Liegenschaft**, den **professionell restaurierten Stuckdecken** in den Wohnräumen, den **bis zu 3,90 Metern reichenden Raumhöhen**, den **Doppelflügeltüren mit Supraporten**, dem **Kachelofen** sowie den **zwei Balkonen** überzeugen.

Die modernen Vorzüge der Immobilie samt Daikin **Klimaanlage**, straßenseitig in den Kastenfenstern verbautem und hofseitig **außenliegendem Sonnenschutz** (ua. Raffstores und Außenrollo mit Fernbedienung) und die **historische Substanz** vereinen diese zu einer einmaligen Wohn- und Investitionsmöglichkeit.

Der Grundriss des Objekts ist modern und gut durchgedacht, ohne den Charme eines klassischen Altbaus zu verlieren.

Die von Südwesten nach Nordosten ausgerichtete Immobilie ist großzügig geschnitten und bietet - je nach Verwendung - auf etwa 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zu vier Zimmer sowie zwei Balkone mit einer Fläche von 2,50 bzw. 4 m<sup>2</sup>.

Der Wohnsalon ist etwa 28 m<sup>2</sup> groß, die Zimmer verfügen über 17 bis 20 m<sup>2</sup>. Ein viertes Zimmer könnte bei Bedarf geschaffen werden.

Sämtliche Zimmer sind mit **Eiche-Tafel-Parkettböden** ausgestattet, die Sanitärräume mit Fliesen verlegt.

Beheizt wird die Immobilie entweder über den **Kachelofen** oder alternativ über die **verbaute Vaillant Gasetagenheizung** mit Schichtenspeicher. Das Badezimmer verfügt über Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss und ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung für erhöhten Komfort ausgestattet.

Die - als Wohnung gewidmete - und zuletzt als Wohnbüro genützte Immobilie ist mit CAT5 LAN-Verkabelung in sämtlichen Räumen samt Switchkasten ausgestattet.

Eine Daikin Klimaanlage mit vier Splitgeräten und einer Außeneinheit rundet das Angebot ab.

Hervorzuheben ist die besondere Lage der Liegenschaft in der **urbansten Wohngegend**, die Wien zu bieten hat, nur 250 Meter von der Kreuzung der **Neubaugasse (U3)** mit der **Mariahilfer Straße**, der wohl beliebtesten Einkaufsstraße Österreichs entfernt. Der Esterhazypark (Haus des Meeres) liegt in unmittelbarer Nähe. Ebenso ist die U4 Station Pilgramgasse in Gehweite. Ab 2028 ist eine Anbindung zur dann verlängerten U2 (Stationen Neubaugasse bzw. Pilgramgasse) geplant.

Das urbane Viertel bietet neben viel Flair und den besten Lokalen und Cafés der Stadt vor allem auch die Geschäfte des täglichen Lebens, ua. Billa, Spar, Eurospar und Hofer befinden sich innerhalb von 300 Metern vom Hauseingang.

Ein Kellerabteil (Allgemeinfläche) steht zur Nutzung zur Verfügung.

Optional kann **ein Stapler-Garagenplatz** im Haus um EUR 45.000 erworben werden.

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](tel:06509227963), [www.rauch-immo.at](http://www.rauch-immo.at).

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap