

Beletage-Wohnung mit Balkonen nahe Esterházypark



Objektnummer: 24010-2

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

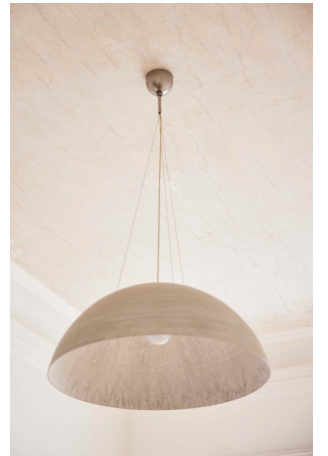


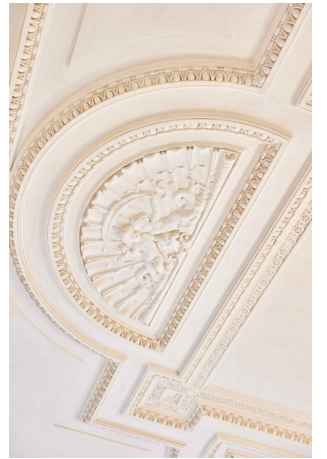
Mag. Mario Rauch

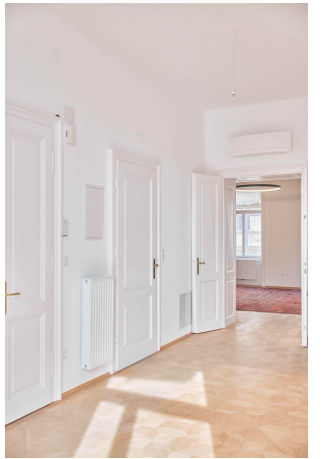
Rauch Immobilien GmbH

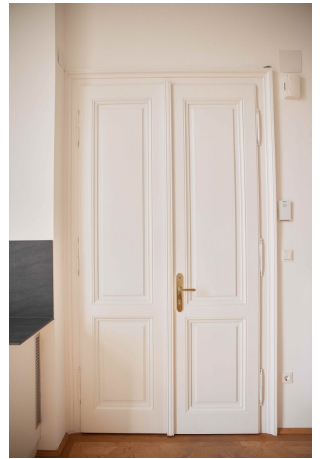


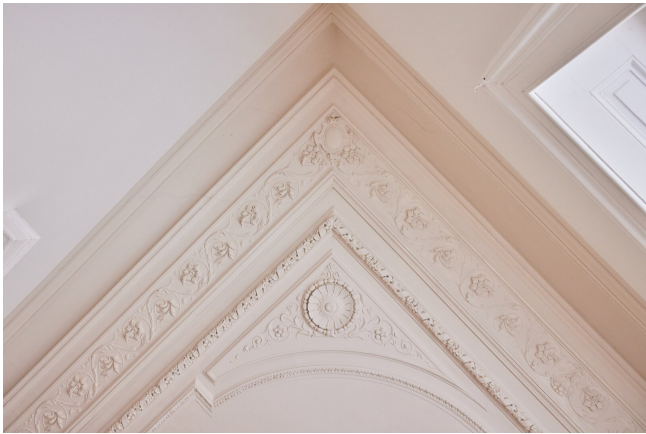


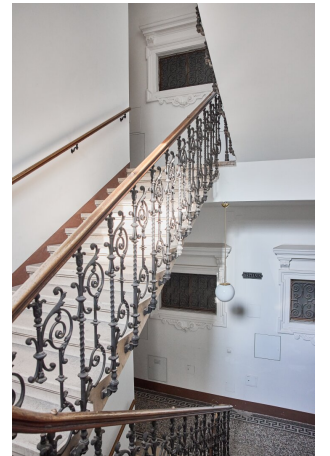










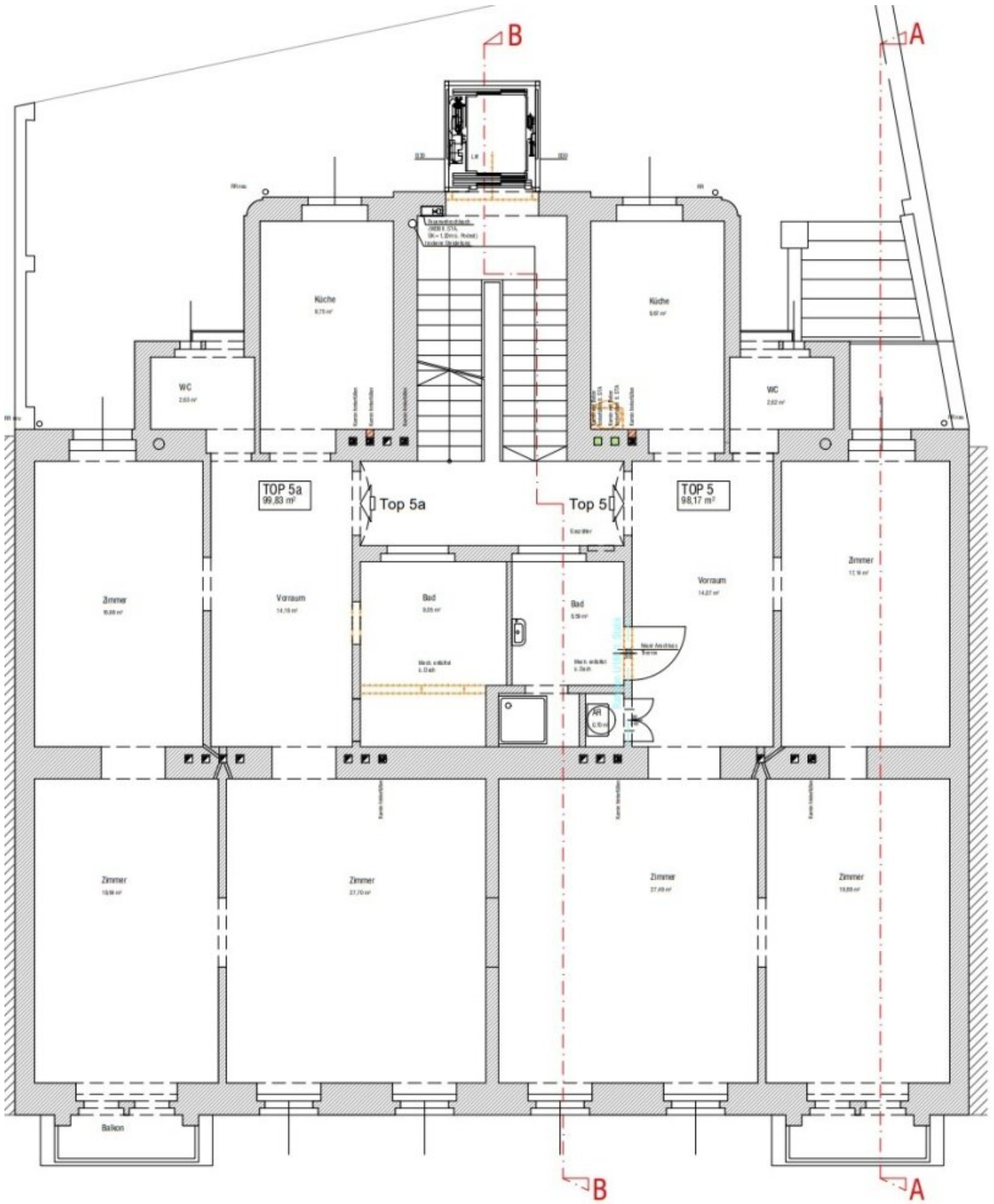












1.Stock

Objektbeschreibung

Beletage-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 m² große Beletage-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 Wohnungen 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 der Wohnung 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 m² Wohnfläche bis zu vier Zimmer sowie zwei Balkone mit einer Fläche von 2,50 bzw. 4 m².

Der Wohnsalon ist etwa 28 m² groß, die Zimmer verfügen über 17 bis 20 m². Ein viertes Zimmer könnte bei Bedarf geschaffen werden.

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

mit Fliesen verlegt.

Beheizt wird die Wohnung 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 zuvor als Wohnbüro genutzte 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.

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