

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

EXKLUSIVER STIL-ALTBAU - HÖCHST REPRÄSENTATIVE WOHNUNG MIT 2 EINGÄNGEN IN GEHDISTANZ ZUM 1. BEZIRK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44047
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 6.,Mariahilf
Ort:	Wien 6.,Mariahilf
Lage:	Naschmarkt, Kettenbrücke
Verkehrsanbindung:	U-4 Kettenbrückengasse

KOSTEN

Preis:	€ 2.200.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 307,82
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 17,32
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 174,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 531,65
Provision:	3.00% + 20% USt

Um die Ecke vom Naschmarkt erwartet Sie in bester Umgebung ein wahres Altbau-Schmuckstück in einem herrlichen Stilhaus mit ca. 216 m2 Wohnfläche und 2 Eingängen

Die Highlights dieses Angebotes sind:

4 große Salons nebeneinander, insgesamt ca. 216 m2 Nutzfläche,
Widmung als Wohnung mit Büro im 1. Liftstock,
2 getrennte Eingänge mit Sicherheitseingangstüren,
zentraler Zugang dazwischen,
schöner Kaminofen mit Granitdekor,
hohe Räume, schöne Kassetten- und Stuckdecken in den Salons und prächtige Jugend/stil-Luster

insgesamt 3 WCs, 2 Stil-Bäder (1 x Wanne +. Bidet, 1 x Dusche/WC),
2 funktionale u. eher zweckmäßige Teeküchen, 2 weitere Zimmer + 2 Wirtschaftsräume
Gas-Kombi-Therme Vaillant und sep. Warmwasserboiler,

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 216,00 m²

Kellerfläche ca: 2,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort

Baujahr: 1900

Zimmer: 7

Stockwerk: 1

Bäder: 2

Anzahl WCs: 3

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Befuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 105,32 kWh/m²/Jahr

fGEE: 2,19

Boden: Parkett

Boden: Fliesen

Waschmaschine u. Trockner vorhanden;
zahlreiche Stauraumverbauten im zentralen
Gangbereich mit Regalen samt schönen Kassettentüren,
auch als passende Abdeckungen für die
haustechnischen Einrichtungen genutzt;

zentraler Salon mit Deckenfresken in der Holz-
Kassettendecke und prächtigem Granit-Eckkamin
(tadelloser Zustand), original erhaltene Stuckdecken, 2
wunderschöne Jugendstil-Luster, 2 Stil-Luster im
Historismus-Dekor,
Türportale mit geschnitzten Aufsätzen, tw.
Doppelflügeltüren, die um passende Türrahmen ergänzt
wurden.

eigener Schrankraum mit raumhohen Regalen, Safe
vorhanden, Parkettböden als leicht zu adaptierender
Fertigparkett (schwimmend verlegt) ausgeführt.
Fliesenböden in den Gang- und Sanitärbereichen,
Elektrik durchaus zeitgemäß.

Möbliierung teilweise von einer früheren Büronutzung
vorhanden, Übernahme oder Räumung ist auf Wunsch
möglich.

Schönes Historismus-Gebäude mit fantastischem Entree
samt Marmor und Stuck-Dekor, reich gegliederte
prächtige Fassade und schönes Eingangsportal mit
schmiede-eiserner Flügeltür.

Nur einen Katzensprung benötigt man zum beliebten
Naschmarkt, nur wenige Minuten bis in den 1. Bezirk.
Lage in einer kleinen Seitengasse, schöne gepflegte
Umgebung mit zahlreichen prächtigen Stilhäusern.
Wohnungseigentum begründet, kein
Mehrheitseigentümer.

Begehrter Kaufpreis - besser geht's nimmer! EUR
2.200.000,--- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar und 20 %
USt. (brutto 3,6 %) und übliche Kaufnebenkosten, freie
Wahl des Treuhänders.

Da wir laufend geschäftlich für den Abgeber als
Vermittler tätig sind, weisen wir auf das wirtschaftliche
Naheverhältnis zum Abgeber hin. Es bestehen jedoch
weder personelle, noch gesellschaftsrechtliche
Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Wenn Sie eine ausgezeichnete Lage und einen
prächtigen Altbau zur Repräsentation mit einer
Kombination für Wohnen und Arbeiten suchen, sind Sie
hier genau richtig!

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Einbauküche ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Flügeltüren ✓

Isolierfenster ✓

Kontakt: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.





