

Dr. Vospernik 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: 08. 05. 2024

DER ALTBAU-KLASSIKER BEIM NASCHMARKT -WOHNEN WIE ANNO DAZUMAL!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45411
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 6.,Mariahilf
Ort:	Wien 6.,Mariahilf
Lage:	Naschmarkt, U-4 Kettenbrückengasse
Verkehrsanbindung:	U-4 Kettenbrückengasse

KOSTEN

Preis:	€ 1.995.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 307,82
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 17,32
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 174,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 531,65
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Ein herrschaftlich-elegantes Stilhaus bietet hier die Gelegenheit, über 200 m2 Wohnfläche mit 2 getrennten Eingängen und 6 Zimmern neu + modern zu gestalten!

Der angegebene Verkaufspreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

Die Wohnung war zuvor als Showroom für einen Antik-Handel genutzt worden, das schlägt sich noch in der gediegenen Gestaltung des Innenbereiches mit vielen Brautönen nieder.

Die Highlights dieses Angebotes sind:

- typische Zimmerflucht herrschaftlicher Altbauwohnungen mit 4 großen Salons, insgesamt ca. 212 m2 Nutzfläche,
- Widmung als Wohnung mit Büro im 1. Liftstock, durch die 2 getrennten Eingänge ist eine gemischte Nutzung von Wohnen + Office bestens möglich (jeweils Sanitärbereich u. Teeküche)
- 2 Sicherheitseingangstüren, zentraler Gang mit Tür

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 212,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 1900

Zimmer: 7

Geschosse: 5

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

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Einbauküche ✓

Küche offen ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Flügeltüren ✓

Isolierfenster ✓

Kamin ✓

Sicherheitstechnik ✓

dazwischen

- repräsentative Details wie schöner Kaminofen mit Granitdekor u. Holz-Kassettendecke mit Fresken

- Raumhöhe bis zu 3,6 m und prächtige Luster in den Salons

- Doppelflügeltüren mit geschnitzten Aufsätzen, die um passende Türrahmen ergänzt wurden (können weiß gestrichen werden)

3 WCs, 2 Bäder (1x Wanne, 1 x Dusche) 2 funktionale u. eher einfache Teeküchen,

2 weitere Räume mit Außenfenster - zB. als Wirtschafts-Küche zusammenlegbar

2 Wirtschaftsräume: Gas-Kombi-Therme Vaillant und sep. Warmwasserboiler, Waschmaschine u. Trockner vorhanden;

Eine Personalwohnung wäre durch das vorhandene Rauml原因 möglich.

Stauraumverbauten im zentralen Gangbereich mit Regalen samt schönen Kassettenüren, auch als Abdeckung für die Gas-Kombi-Therme genutzt wurden. Der Abbau der Schränke ist selbstverständlich möglich.

Wenn Sie das erdrückende Braun gegen strahlend helles weiß oder angenehme Pastell-Töne tauschen, den Flügeltüren einen weißen Anstrich und den Oberflächen einen zeitgemäß Touch verleihen, lässt sich die Wohnung in ein gemütlich-elegantes Domizil mit zeitgemäßem Charakter verwandeln.

Eine Expertin für Interior-Design hat die Renderings nach den vorhandenen Gegebenheiten als Vorschläge erstellt. Ein Architekt arbeitet derzeit Einreichpläne für die Umgestaltung der Räume für ein zeitgemäßeres Layout aus.

Schrankraum mit raumhohen Regalen, 2 Safes vorhanden, Parkettböden als leicht zu entfernende Fertigparkettböden (schwimmend verlegt) ausgeführt, deren Austausch erforderlich wäre. Teilweise Zwischendecken mit Spots und Stuck. Fliesenböden in den Gang- und Sanitärbereichen, Elektrik mit tw. Erneuerungsbedarf.

Schönes Historismus-Gebäude mit reich gegliederter Fassade und fantastischem Entree samt Marmor und Stuck-Dekor, prächtiges Eingangsportale (schmiedeeiserne Flügel) und Eingangshalle mit Marmordekor und Spiegeln.

Nur wenige Minuten benötigt man entlang des beliebten Naschmarkts bis in den 1. Bezirk. Lage in einer kleinen

Seitengasse nur einen Steinwurf vom Naschmarkt entfernt, schöne gepflegte Umgebung mit zahlreichen prächtigen Stilhäusern. Kurzer Weg zur Gumpendorfer und zur Mariahilfer Straße.

Einkaufen ist am Naschmarkt oder entlang der Wienzeile auf hohem Niveau möglich, wenige 100 m bis zu den nächsten Supermärkten und zahlreichen Läden. Zahlreiche bekannte Restaurants z.B. im Schleifmühlviertel oder der Innenstadt in Gehweite. Kurzer Fußweg zur Passage Karlsplatz mit U-1, U-2 und U-4 sowie zur Oper und den bekannten Wiener Institutionen beim Opern-Ring.

Wohnungseigentum begründet, kein Mehrheitseigentümer. Etlichen Wohnungen sind keine Kellerabteile zugeordnet, da das Souterrain teilweise für Geschäftszwecke genutzt wird, das betrifft auch diese Einheit.

Lift ab dem Hochpaterre vorhanden. Keine über übliche Kleinreparaturen nötigen Arbeiten lt. Verwaltung geplant.

Begehrter Kaufpreis: VB EUR 1.995.000,---- 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 zB. mit einer Kombination von Wohnen und Office suchen, sind Sie hier genau richtig!

Kontakt: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Für KonsumentInnen gilt:
Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (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.





