

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

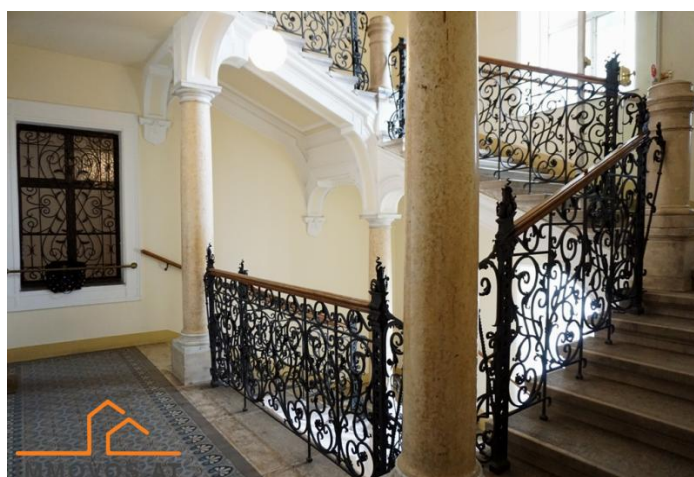
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

SECRET SALE: HISTORISCHES JUWEL MIT PRIVATER DACHTERRASSE NÄCHST KÄRNTNER STRASSE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45507
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 1., Innere Stadt
Ort:	Wien 1., Innere Stadt
Lage:	nächst Kärntner Str.
Verkehrsanbindung:	U-1, U-2, U-3, U-4, Ringlinien

KOSTEN

Preis:	€ 3.850.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 590,00
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 189,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 838,00
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	212,00 m²
------------------------	-----------

Secret Sale: Wenn Sie das Besondere abseits der üblichen 0815 Gestaltung lieben, wird Sie diese DG-Wohnung in bester Innenstadtlage ansprechen!

Sie bietet einige außergewöhnliche Merkmale, u.a. einen Wintergarten und eine private, in die Baukörper eingeschnittene Dachterrasse oberhalb der Wohnung. Der Ausbau des Dachbodens erfolgt mit der nötigen Rücksicht auf die historische Substanz und deren Erhaltung.

Historische Elemente wurden geschickt mit den Erfordernissen des modernen Komforts verbunden.

Die Liegenschaft mit mittelalterlichem Kern liegt unweit der Kärntner Straße in sehr verkehrsgünstiger Lage in einer Seitengasse. Kurze Wege zu den Sehenswürdigkeiten der Innenstadt und eine ausgezeichnete Infrastruktur und Versorgung sind gewährleistet. Öffentliche Parkgaragen und Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln binnen weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

Terrassenfläche ca.:	30,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Zimmer:	4
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	55,9 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,76
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Wintergarten	✓
Kamin	✓
Sicherheitstechnik	✓

Die Wohnung hat zwar Dachschrägen, aber durch den hohen Kniestock werden sie nicht störend empfunden. Schöne Einbauküche in modern-reduziertem Design aufgrund einer gewerblichen Vermietung, sehr gepflegter Zustand und hochwertige Sanitärbereiche.

Moderne Haustechnik auf zeitgemäßem Stand, u.a. mit Gaskombitherme mit Fußbodenheizung u. ausreichenden Auslässen bei der Elektrik, Sicherheitseingangstür, etc.

Der vorhandene Lift führt direkt mit gesichertem Ausstieg bis in die Wohnung.

Bei einer Vermietung unterliegt das Objekt durch den Denkmalschutz und die Größe der Wohnung nicht dem Richtwert, sie wäre daher auch als Renditeobjekt und Anlage bestens geeignet, z.B. auch als zentrale Niederlassung mit bester Wiener Adresse und angegliedertem Wohnbereich.

Beinahe schon ein innerstädtisches Hide-Away mit Freizeitwert durch die Terrasse.

Natürlich kann auch die gut geschnittene Freifläche für Ihre Gäste u. Besucher genutzt werden ...

Da der Eigentümer großen Wert auf Diskretion legt, nennen wir Ihnen gerne weitere Daten und Informationen sowie den Kaufpreis auf Anfrage!

Für KonsumentInnen gilt:

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.

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.