

Ein Schmuckstück zum Verlieben



Willkommen in der Kandlgasse

Objektnummer: 9783

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	97,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,53
Kaufpreis:	940.000,00 €
Betriebskosten:	168,30 €
USt.:	16,83 €
Infos zu Preis:	

Gesamtkaufpreis 940.000 € inkl. Inventar im Wert von 50.000€

Provisionsangabe:

33.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike Höreth

brezina
KOLLEKTIV







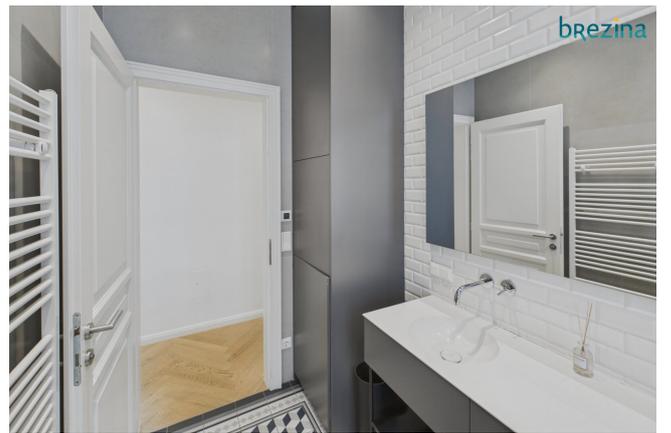




brezina
IMMOBILIEN

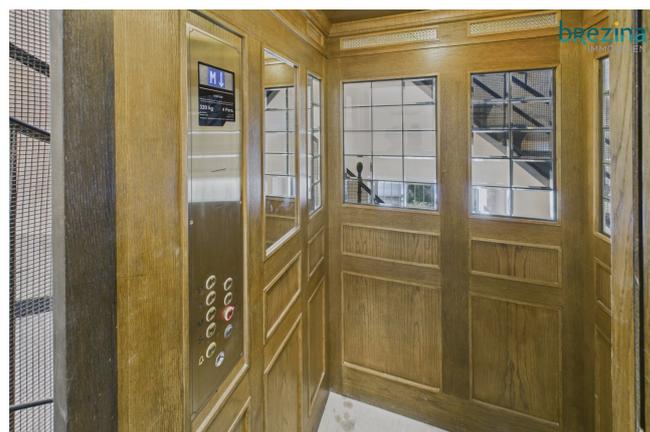
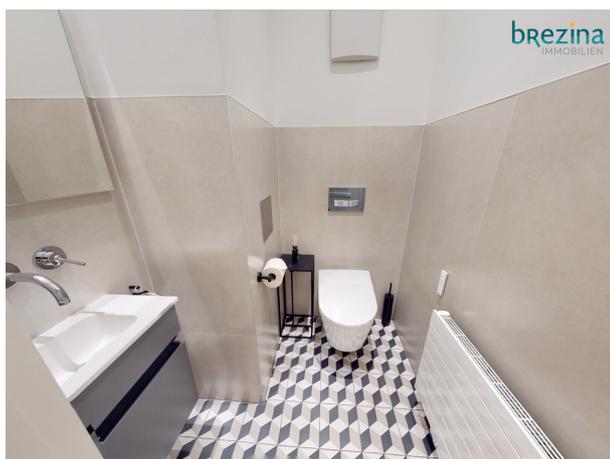


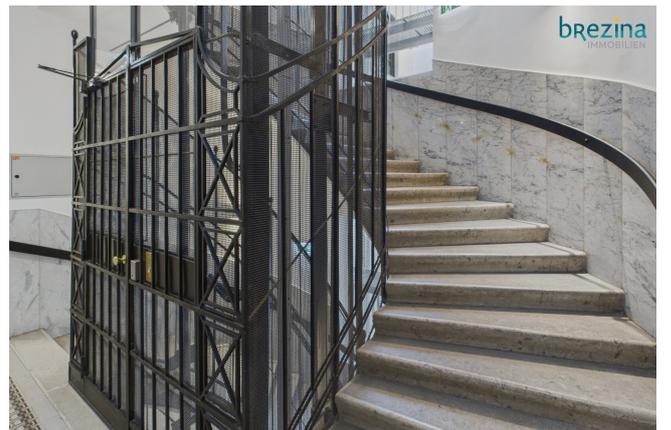
brezina
IMMOBILIEN



brezina
IMMOBILIEN











ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. NATURMASS NEHMEN.



Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Ernst Epstein, Bauleiter des berühmten Looshauses, errichtet 1910 dieses beeindruckende Gebäude.

Das repräsentative Jahrhundertwendehaus mit der hofseitig gelegenen ehemaligen Schuhfabrik Steiner, besticht durch seine neoklassizistische Fassade und wurde im Zuge einer Revitalisierung inkl. DG Ausbau behutsam und mit viel Liebe zum Detail restauriert, so dass der besondere Charakter des Hauses erhalten blieb: originaler Lift, Türen, Lampen.

Diese Einheit in der Stiege 1 im 1. Liftstock (Mezzanin), war eine der Ersten, welche 2019 fertiggestellt wurde und hat zudem noch eine ganz besondere Ausstattung erhalten, welche im Zuge des Verkaufs als Inventar (siehe Details weiter unten) mitverkauft wird.

Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum mit praktischen Einbaukästen - Maßanfertigung
- sep. Küche inkl. Markengeräten und einem kleinen Balkon
- Wohnzimmer mit einem Erker, welcher einen Blick bis zum Kahlenberg bietet
- 2 sep. Schlafzimmer, sehr geräumig
- sep. WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne und Walk-In Dusche, Waschmaschinenanschluss.

Kellerabteil ist vorhanden. Barrierefreier Zugang zur Wohnung ist gegeben.

Ausstattung:

- Lift
- Gegensprechanlage mit **Videosystem**
- hochwertige Holzfenster (Dreifachverglasung)
- Heizung Brennwerttherme Marke: elco
- **Abgehängte Decke für indirekte Beleuchtung**, Lichter dimmbar auch mit Smartphone
- elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- teilweise **Metrofliesen** (kleinformatig) und **1x1 Fliesen** an den Wänden der Nassräume
- **Fußbodenfliesen im Altwien Stil**
- Badarmaturen von **Hans Grohe**
- WC von **Geberit AquaClean**
- Sanitärgegenstände wie z.B. Badewanne von Laufen
- **Fischgrät-Parkett**
- **Flügeltüren**

Inventar:

- Stangenschloss bei Eingangstüre / **Sicherheitsschloss**
- **Einbauschränke vom Tischler im Vorzimmer**
- **Einbauküche inkl. Geräten von SIEMENS: Backofen mit Mikrowellenfunktion, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kaffeevollautomat, Kühlschrank mit Gefrierkombination**
- **Soundsystem: Wandboxen im Wohnzimmer**
- Zwei Design Hocker Küche
- Vorhänge
- Lampen
- Badezimmer-Spiegel mit Licht
- Waschtisch Bad und WC

Lage:

- Die Kandlgasse bietet urbane Lebensqualität auf historischem Boden - **ein HOTSPOT im 7ten Bezirk**
- Die zentrale Lage im Wiener Trendbezirk bietet die unmittelbarer Nähe zu kulturellen Highlights wie z.B. Theater an der Josefstadt, Burgtheater, Stadthalle,... erholsamen Grünanlagen wie z.B.: Josef-Strauß-Park, Hamerlingpark, Volksgarten und unzähligen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten z.B. die Mariahilfer Straße

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U6 Station Burggasse/Stadthalle, ca. 6 Gehminuten
- Autobus 48A Station Kaiserstraße/Burggasse, ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnlinie 49 Station Kaiserstraße/Westbahnstraße, ca. 3 Gehminuten

Brezina:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- **Weitere Unterlagen wie zB. EA, Detailplan, Wohnungseigentumsvertrag (Entwurf - WE in Vorbereitung) etc. können separat angefragt werden.**
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, www.brezina.at ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap