

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: 23. 03. 2019

## WIEN, INNERE STADT - DIE BESTE ADRESSE FÜR IHR LUXUSINVESTMENT! 2 ALTBAU-GROSSWOHNUNGEN IN ABSOLUTER STAATSOPERNÄHE!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 32450  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 1., Innere Stadt  
**Ort:** Wien 1., Innere Stadt  
**Verkehrsanbindung:** U-1, U-2, U-4, Badnerbahn D, 1, 71, 59A, uvm.

### KOSTEN

**Preis:** auf Anfrage  
**Provision:** Drei Prozent vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 274,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung  
**Baujahr:** 1900

### Nächst

Staatsoper/Albertina/Kärntnerstraße/Naschmarkt:  
Zentrale und exklusive Adresse mit Potential

Dieser Standortvorteil spricht für sich: In Nachbarschaft zu Staatsoper, Albertina, Ring, Kärntnerstraße oder zum Naschmarkt werden 2 vermietete Einheiten zum Kauf angeboten, die sich im 2. und im 4. Stock eines sanierten Altbaus mit barriere-frei zugänglichem Lift befinden.

Die beiden Wohnungen mit ca. 166 m<sup>2</sup> und ca. 108 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit jeweils 1 Bad und 1 WC sind unbefristet ohne Rechtsnachfolger vermietet, sie sind zu einer Seitengasse hin ausgerichtet.

Ob Sie die Wohnungen später als Anlage zur Vermietung oder als Büro, Kanzlei oder Ordination nutzen möchten - beides ist aufgrund der

<b>Zimmer:</b>	12
<b>Geschosse:</b>	8
<b>Stockwerk:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,53
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen
<b>Boden:</b>	Stein

**Ausstattung:** Abstellraum, Lift, Kabel Sat TV, Flügeltüren, Isolierfenster;

ausgezeichneten Erreichbarkeit und der Infrastruktur eine ausgezeichnete Wahl!

Die Liegenschaft punktet mit schönen und sehr gepflegten Allgemeinflächen, reich gegliederter Fassade, einem repräsentativen Eingangsportal, modernem Lift, abgetrenntem Müllraum, schönen Böden in den Gängen und ausreichenden Reserven im Falle von Reparaturen. Kein Mehrheitseigentümer, Wohnungseigentum begründet.

Klassische Altbau-Merkmale in den Wohnungen wie hohe Räume, Fenster mit französ. Gittern, Doppelflügeltüren, etc.

Von diesem Standort aus erreichen Sie die viel besuchten Highlights der Innenstadt im Zuge eines kurzen Spazierganges, Ihre Gäste werden dies zu schätzen wissen!

Kaufpreis: Auf Anfrage

Zum erzielten Kaufpreis kommt unser Vermittlungshonorar von 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. und übliche Kaufnebenkosten hinzu. Bevorzugter Vertragserrichter zu üblichen Konditionen, gerne geben wir Ihnen die weiteren Details zu diesem Angebot auf Anfrage bekannt.

Aufgrund des Verkaufes mehrerer Einheiten weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Wenn Sie eine Anlage mit Perspektive suchen und mehr über dieses Angebot wissen möchten, kontaktieren Sie uns bitte unter Angabe Ihrer kompletten Daten!  
Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

