Kontakt

Mag. Robin Kalandra

Telefon : **+43-1/533-32-69**
Mobil : **+43-69911804004**
Fax : **+43-1-533-32-69-20**
E-Mail : **robin@kalandra.at**
Büro : **KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.**
Adresse : **1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6**
Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**5/17918**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1180 Wien**
Kaufpreis:	**€ 798.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 110,00 m²**
Zimmer:	**3**

Beschreibung

360° TOUR // TERRASSEN - LOFT WOHNUNG nahe AKH // TERRACE LOFT APARTMENT next "AKH"

TERRASSEN - LOFTWOHNUNG nahe AKH

Im 2.Lift-Stock sowie Dachgeschoss eines 1886 erbautem Altbaus des österreichischen Baumeisters und Architekten Heinrich Wagner liegt diese 110 m² große Loftwohnung mit ca 18,5m² großer Terrasse

Raumaufteilung:
Über eine Pawlatsche erreicht man den Eingang der Wohnung barrierefrei.
Ebene 1:
Vorraum mit Garderobe, ein Gäste-WC mit Waschmaschinen- Anschluss, das Master-Bedroom, anschließender geräumiger Schrankraum und ein En-Suite-Bad mit WC, Doppel-Waschbecken, Dusche und Badewanne;
über die bestehende Innensteinstiege erreicht man die

Dachgeschoß Ebene:
ca. 75m² großer Loftwohnraum (mit Anschlüssen für eine offene Küche);
durch die Möglichkeit der Errichtung einer Liechtbauwand ließe sich hier noch ein Gäste- oder Arbeitszimmer abtrennen.

Ausstattung:
Derzeit Edelrohbaus, bei der Auswahl der Oberflächen wieFliesen, Wandfarben und Armature kann man mitsprechen und entscheiden.
Der Kaufpreis versteht sich inklusive aller Arbeiten für die Fertigstellung gemäß Bau- und Ausstattungsliste.
- Terrasse mit 60x60 cm großen, grauen Fliesen auf Stelzlagern verlegt
- alle Leitungen für eine Klimaanlage wurden vorbereitet
- sämtliche Fenster im DG haben elektrisch bedienbaren, außenliegenden Sonnenschutz.
- Gründach, das im Sommer vor Überhitzung schützt
- durch die beiden Klarglas-Lichtkuppel mit elektrischer Öffnungsmöglichkeit und innenliegendem Sonnenschutz dringt das ganze Jahr Sonne in den Wohnraum
- Pawlatschenzugang vom Aufzug zum Stiegenhaus
- Zentralheizung mit Gas und Solarthermie, Wärme-, Kalt- und Warmwasser-Zähler
- 1 Kellerabteil mit ca. 3m²

Als Reparaturrücklage werden derzeit € 32,99 pro Monat eingehoben, das entspricht € 0,30 /m².
Dieser Betrag wird zukünftig auf € 0,90 /m², also € 98,97 pro Monat angehoben.

Lage:
Das in Ruhelage gelegene Gebäude befindet sich in unmittelbarer Entfernung des Anton-Baumann Parks sowie des Wiener Allgemeinen Krankenhauses (AKH). Eine Postfiliale und die Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Billa, Hofer, Denn, DM, Friseur, etc.) befinden sich auf der Kreuzgasse und der Martinstraße in wenigen Minuten zu Fuß. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, die U-Bahnlinie U6 Station Michelbeuern-AKH sowie die Straßenbahnlinie 42 befinden sich in unmittelbarer Nähe. In einigen Jahren wird auch die U5 angebunden, wodurch man ohne Umsteigen direkt zum Karlsplatz fahren kann. Durch die Nähe zum Gürtel ist auch die Anbindung an den Individualverkehr optimal gegeben.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

360 Tour:
https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVPG8

TERRACE - LOFT APARTMENT

This 110 m² loft apartment with an approx. 18.5 m² terrace is located on the 2nd lift floor and attic of an old building built in 1886 by the Austrian master builder and architect Heinrich Wagner

Layout:
The barrier-free entrance to the apartment can be reached via a "Pawlatsche" corridor.
1st level:
anteroom with cloakroom, a guest toilet with washing machine connection, the master bedroom, subsequent spacious closet space and an en-suite bathroom with toilet, double sink, shower and bathtub.
via the existing stone stairway one reaches the

2nd/ attic level:
75m² loft room (with connections for an open kitchen),
a guest room or study can be separated from the large living room by the option of a light wall or a built-in furniture piece .

Equipment & furnishing:
currently in a shell construction,
the purchase price includes all work for completion according to the construction and equipment list.
- terrace laid with 60x60 cm gray tiles on pedestals
- all lines for an air conditioner were prepared
- all windows have electrically operated, external sun protection
- "green roof" protection against overheating in summer
- thanks to the two clear glass skylight domes with electric opening option and internal sun protection, brightness penetrates the living room all year round.
- "Pawlatsche" walkway from the elevator to the staircase
- central heating with gas and solar thermal energy, heat, cold and hot water meter
- a cellar compartment with approx. 3m²

€32.99 per month is currently collected as a repair reserve, which corresponds to €0.30/m².
In the future, this amount will be increased to €0.90/m², i.e. €98.97 per month,

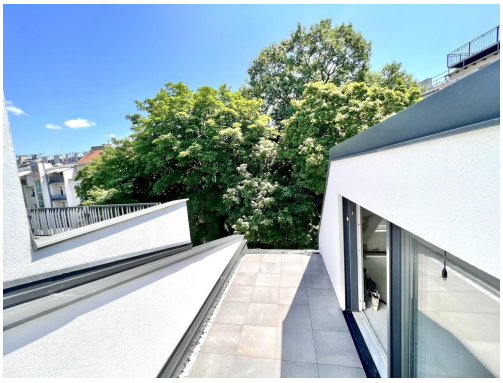
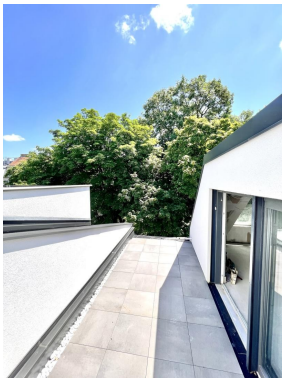
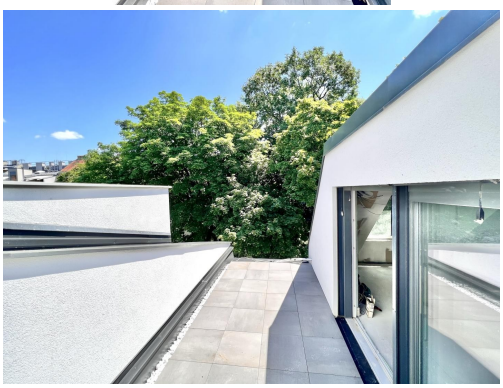
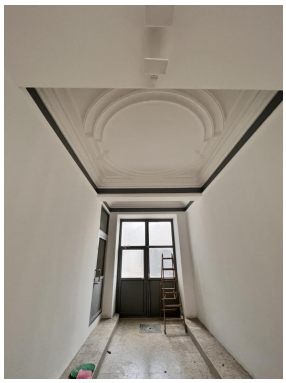
Location:
The quietly located building is in the immediate vicinity of Anton-Baumann Park and the Vienna General Hospital (AKH). A post office and shops for daily needs (pharmacy, Billa, Hofer, Denn, DM, hairdresser, etc.) are located on Kreuzgasse and Martinstraße in a few minutes on foot. The connection to the public transport network is excellent, the underground Train line U6 station Michelbeuern-AKH and tram line 42 are in the immediate vicinity. In a few years, the U5 will also be connected, so you can drive directly to Karlsplatz without having to change trains. Due to the proximity to the Guertel, the connection to private transport is also optimal.

360° tour:
https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVPG8

Kaufpreis:	**€ 798.000,-**
Betriebskosten:	**€ 157,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	**ca. 110,00 m²**
Terrassenfläche:	**18 m²**
Kellerfläche:	**3 m²**

---

beziehbar ab:	**nach Fertigstellung**
Zimmer:	**3**
Bäder:	**1**
WC:	**2**
Keller:	**Ja**
Lift:	**Ja**
Anzahl der Terrassen:	**1**
Möblierung:	**nicht möbliert**
Heizung:	**Zentralheizung mit Solarenergie**
Baujahr:	**2023**
Zustand:	**sehr gut**
Geschosszahl:	**3**
Stockwerk:	**2&DG**

2.OBERGESCHOSS+DACHGESCHOSS