

Inserat ID: 118002

erstellt am : 19.12.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1066000€

Straße: Fuhrmannsgasse

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Magdalena

Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Nutzfläche: 90m²

**Ihre neue Praxis im 8. Bezirk entsteht genau hier!
Alles neu + perfekter Stil + barrierefrei!**



Sie treten ein und werden sich rundum wohlfühlen! Worauf warten Sie noch?

Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.

In ruhiger Lage, im Zentrum der Josefstadt gelegen, wurde einem Stilaltbau in perfekter Präzision und großer Liebe zu Details neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung wurden die Altbauwohnungen rundum kernsaniert und erneuert, sowie das Dach mit 5 großzügigen Wohnungen ausgebaut. Hierbei wurde auf den Erhalt der Altbauelemente höchsten Wert gelegt. Angefangen von der gegliederten Fassade, welche sich stilvoll in die ruhige Wohnstraße einfügt,

über den neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit Personenlift wird Sie dieses prunkvolle Haus auf Anhieb überzeugen.

Bei der Gestaltung der einzelnen Einheiten wurde auf eine intelligente und optimierte Raumgestaltung höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Die sorgfältige Auswahl der Materialien und die einzigartige Liebe zum Detail der sichtbaren Elemente, ergeben ein harmonisches und elegantes Gesamtbild. Hier ist für jede(n) die passende Wohnung zu finden.

Die Ausstattung auf höchstem Niveau überzeugt auf allen Ebenen: Fischgrätparkett in Eiche, Marazzi Fliesen, Grohe/Hansgrohe Armaturen, Laufen Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (im Altbau in Alt Wien) in Weiß, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung mittels Pellets, neuen 3-fach isolierverglaste Fenster von Josko, Katzbeck und Roto, außenliegender elektrischer Sonnenschutz (im Dachgeschoß), Klimaanlage in jedem Aufenthaltsraum (im Dachgeschoß), uvm. verleihen allen Wohnungen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Raumhöhen bis zu 3,50 Meter sorgen für ein angenehmes Wohngefühl!

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Durch Zusammenlegungen von Einheiten, sind im dritten Obergeschoß Flächen von ca. 60 m² bis ca. 200 m² (mit Kaufpreisen von ? 750.000.- bis ? 2.370.000.-) möglich. Alle rechtlichen Parameter die für eine Arzt Praxis essentiell sind, wie eine Barrierefreiheit und der notwendigen Bestimmungen im Wohnungseigentumsvertrag, werden gerade vom Verkäufer veranlasst.

TOP 25 + 25A sieht eine Zusammenlegung von 2 Wohnungen vor. Eine Einheit ist in Richtung Straße - die zweite Wohnung rein in den Innenhof ausgerichtet! Der Grundriss kann nach den Bedürfnissen der Kunden (bauliche Machbarkeiten vorausgesetzt) umgestaltet werden.

Kaufpreis Top 25+25A: EUR 1.066.000,-

Fläche: ca. 90 m²

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung

Eckdaten

Nutzfläche: 90m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Pellets,

hwbwert: 116.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.05m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1066000€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Magdalena

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at