



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 160545

erstellt am : 07.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 485000€

Straße: Kandlgasse

1070 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Nutzfläche: 83m²

KAUF WIEN 7. BEZIRK - Kandlgasse 48: Große 83 m² 3 Zimmer-Altbau-Wohnung - !!! SANIERT !!!



KAUF WIEN 7. BEZIRK - Kandlgasse 48:

Große 83 m² 3 Zimmer-Altbau-Wohnung - !!! SANIERT !!!

- * sehr gefragte City-Lage - 7. Bezirk
- * Station U6 Burggasse-Stadthalle direkt gegenüber
- * nur 1 U-Bahn-Station vom/zum Westbahnhof
- * perfekte urbane Infrastruktur

- * 2 Minuten in die Lugner-City, 3 Minuten in die Stadthalle
- * Hauptbibliothek Wien und Hauptbücherei am Gürtel ebenfalls direkt gegenüber
- * Adresse: Kandlgasse 48 (Neubaugürtel 44) - Ausrichtung der Wohnung/Räume südseitig in die Kandlgasse u. nordseitig in den ruhigen Innenhof
- * Altbauwohnung - Baujahr Haus 1900 (gem. EA)
- * HWB 151 kWh/m²a
- * Raumhöhe bis 3,20 m
- * ca. 83 m² Nutzfläche
- * 2. OG
- * moderner Lift - OHNE Schwelle oder Stiegen auf/in die Geschossebene
- * Wärmebereitung: eigene Gastherme in der Wohnung
- * BK-Vorschreibung d. Hausverwaltung/Monat: ? 368,88 (BK und Ansparung in die Instandhaltung/Rücklage)
- * !!!! SANIERT !!! - Der Verkäufer beschreibt die durchgeführten Arbeiten wie folgt:

"Charme und Zeitgeist ? Die behutsame Sanierung einer Altbauwohnung

Den alten Stil in die Moderne zu transportieren und dabei das unperfekt Charmante zu erhalten ? das war das erklärte Ziel der umfassenden Sanierung, die in den Jahren 2020/21 stattfand. Die Gebäudesubstanz des Jahrhundertwende-Altbaus wurde dabei weitestgehend erhalten, musste aber zum Teil auch aufwändig ertüchtigt werden. Hierbei wurden sämtliche Elektro- und Wasserleitungen erneuert und neue Heizungs- und Abflussrohre verlegt. In den Zimmern wurde der Fußboden in der Höhe angeglichen, für die Kücheninsel wurde ein Teil einer nichttragenden Wand entfernt, und straßenseitig wurden zudem vier dreifach verglaste Fenster für guten Schallschutz eingebaut. Die innenarchitektonische Gestaltung spiegelt die historische Gebäudetradition wider und kombiniert dabei Alt und Neu: die hohen Decken und massiven Türstöcke des Altbaus wurden bewahrt, Schieferfliesen in Bad und WC sowie Parkettboden im Kabinett vermitteln zeitlose Eleganz, während die Funktionalität der Wohnung auf den neuesten Stand der Technik gebracht wurde. Ziel der Renovierung war eine Symbiose aus alter Struktur, die die Geschichte transportiert, und lässigem Wohndesign im kontemporären Zeitgeist. Mögliche Erweiterungswünsche wurden zudem in der Planung berücksichtigt: die Elektroinstallationen machen eine Tür zwischen den beiden großen Zimmern möglich; und die Heizkörper wurden hofseitig so montiert, dass ein Balkonausbau umsetzbar wäre."

* Ergänzende Infos zur Liegenschaft:

- Info von Seiten der Hausverwaltung: 2017/2018 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und es wurde auch noch "aufgestockt". Dabei wurde das Dach neu hergestellt und auch ein Lift neu eingebaut. Die Versorgungsleitungen Strom und Gas im Haus wurden ebenfalls "bis zur Wohnungstüre" erneuert.
- Es liegen zwei Vereinbarungen der damaligen Miteigentümer aus 2016 vor, wonach die Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen) auch "für geschäftliche Tätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro, Ordination, Heilpraxis...) sowie eine gewerbliche Vermietung zulässig ist".
- Die Liegenschaft liegt in einer Wohnzone - gem. Information der Stadt Wien "ist in Wohnzonen gemäß § 7a der Wiener Bauordnung (BO) die regelmäßige Zurverfügungstellung von Wohnräumen für kurzfristige Beherbergungszwecke gegen Entgelt ("gewerbliche Nutzung") nicht zulässig". (Eventuell ist eine Ausnahme hiervon möglich.)

* Raumprogramm:

- siehe Plandarstellung - in natura abweichend

* Zustand: SANIERT!!!

* Kein Balkon, kein Kellerabteil

* Eine "normale" Vermietung der Wohnung fällt in den "Vollanwendungsbereich" des Mietrechtsgesetzes (MRG)

* Bezug/Verfügbar: nach Vereinbarung / kurzfristig

* Kaufpreis: 485.000,00 ?

* Unsere Meinung: Sehr schöne 3 Zimmer-City-Wohnung mit perfekter urbaner Infrastruktur - vom Verkäufer liebevoll SANIERT unter Beibehaltung und Wahrung des Altbaucharmes. Großzügig Wohnen auf 83 m². Eine klassische Altbau-Wohnung mit den altbautypischen hohen Räumen. Das Haus zeitgemäß ausgestattet und aufgewertet mit neuem Lift und neuem Dachgeschoss. Ein "Schönes Stück Wohnung" im 7. Bezirk...

Für Detailinformationen, Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Dr. Wolfgang Stocker unter +43 (0)699 134 22 783 gerne zur Verfügung.

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Bitte beachten Sie:

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m
Kinder < Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m
Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 83m²

hwbwert: 151m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 485000€

Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at