

Kandlgasse 23/1.04, 1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55887

## **\*\*Traumwohnung mit Luxus Ausstattung in ehemaliger Fabrik\*\***



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

[aurelian.tranc@riwog.at](mailto:aurelian.tranc@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## \*\*Traumwohnung mit Luxus Ausstattung in ehemaliger Fabrik\*\*



### Lage

Mariahilfer Straße | Westbahnhof | Stadthalle

Eingebettet im **dynamischen** und **abwechslungsreichen** 7. Bezirk, besticht der **Kandlhof** durch seinen Mix aus **traditionellen Wiener Altbaucharme** und **zeitgenössischen** Wohnungen mit **effizienten** Grundrissen und einer **hochwertigen** Ausstattung.

Der **Kandlhof** wurde **1910** von berühmten Wiener Baumeister **Ernst Epstein** im **Neoklassischen Stil** errichtet. Das Haus und die Wohnungen werden mit viel Liebe zum Detail mit einer renommierten österreichischen Baufirma saniert. Zusätzlich wurden Freiflächen geschaffen und ein **Dachgeschossausbau** mit 2 Penthouses errichtet. Die Altbauwohnungen werden **schlüsselfertig** und **teil-möbliert** angeboten, die noch verfügbare **Penthouse-Wohnung** (auf Wunsch und Kostenübernahme auch Schlüsselfertig).

### PROJEKT:

- **Sanierung einzelner Bestandswohnungen sowie Dachgeschossausbau**
- **5 Altbauwohnungen + 1 Büro + 1 Penthouse-Wohnung**
- **1-6 Zimmer-Konzepte teils mit Freiflächen in Form von Terrassen oder Balkone**

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 32,45m²
- **ZIMMER:** 1

### AUSSTATTUNG:

- Landhausdielen in Eiche
- Altwiener Eingangstüre
- Hans Grohe & Geberit in Nassräume
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung über Haus-Zentralheizung
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

**Betriebskosten inkl. Heizung:** € 102,37

**Kaufpreis:** € 299.000,00

**Vertragserrichter:** Weber & Co Rechtsanwälte, Herr Mag. Klaus Pfeiffer (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

## Eckdaten

|               |                          |                   |                                     |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 32,45 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:      | Wohnen                              |
| Etage:        | EG / Hochparterre        | Beziehbar:        | sofort                              |
| Zimmer:       | 1                        | Eigentumsform:    | Wohnungseigentum<br>geplant         |
| Bäder:        | 1                        | Heizung:          | Zentralheizung                      |
| WCs:          | 1                        | Lagebewertung:    | sehr gut                            |
| Abstellräume: | 1                        | Bauart:           | Altbau                              |
| Keller:       | 1                        | Zustand:          | Erstbezug                           |
|               |                          | Letzte Sanierung: | 2025                                |
|               |                          | Energieausweis    |                                     |
|               |                          | Gültig bis:       | 01.01.2027                          |
|               |                          | HWB:              | <b>B</b> 40,77 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:             | <b>A</b> 0,73                       |

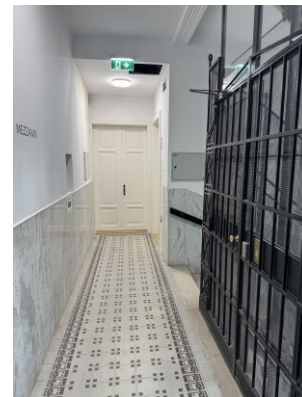
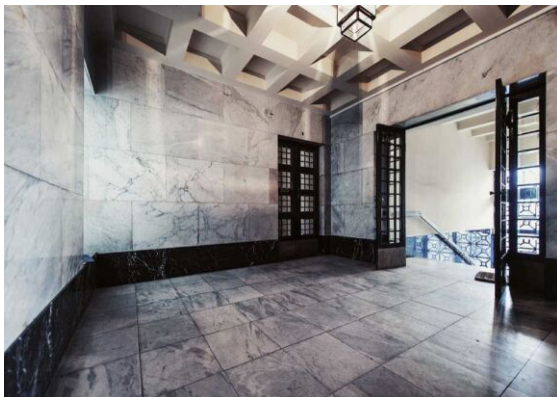
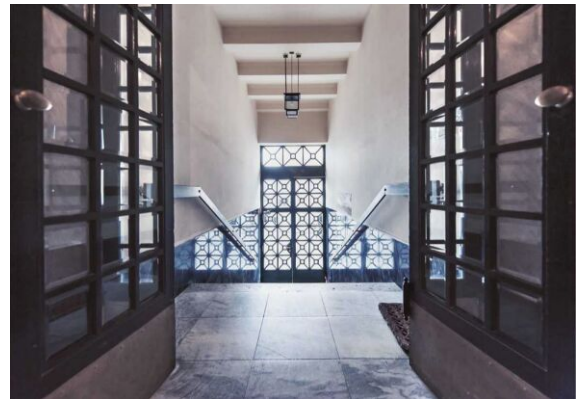
## Ausstattung

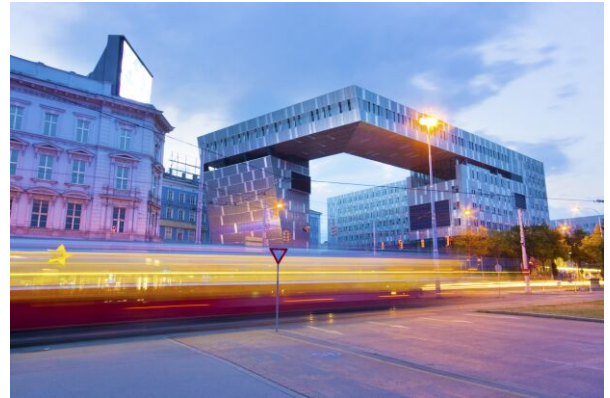
|            |                  |          |                                                       |
|------------|------------------|----------|-------------------------------------------------------|
| Bauweise:  | Massiv           | Fenster: | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung |
| Boden:     | Fliesen, Parkett | Bad:     | Dusche, Bad mit WC                                    |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug   |          |                                                       |

## Preisinformationen

|                             |              |                             |                                                                                                                       |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis:                  | 299.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                                                                                                                 |
| Betriebskosten:             | 49,30 €      | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                                                                                                                 |
| Reparaturrücklage:          | 30,74 €      | Vertragserrichtungskosten:  | Weber & Co<br>Rechtsanwälte, Herr<br>Mag. Klaus Pfeiffer<br>(1,5% vom Kaufpreis<br>zzgl. 20% USt. und<br>Barauslagen) |
| Umsatzsteuer:               | 4,93 €       |                             |                                                                                                                       |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 84,97 €      | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.                                                                                     |

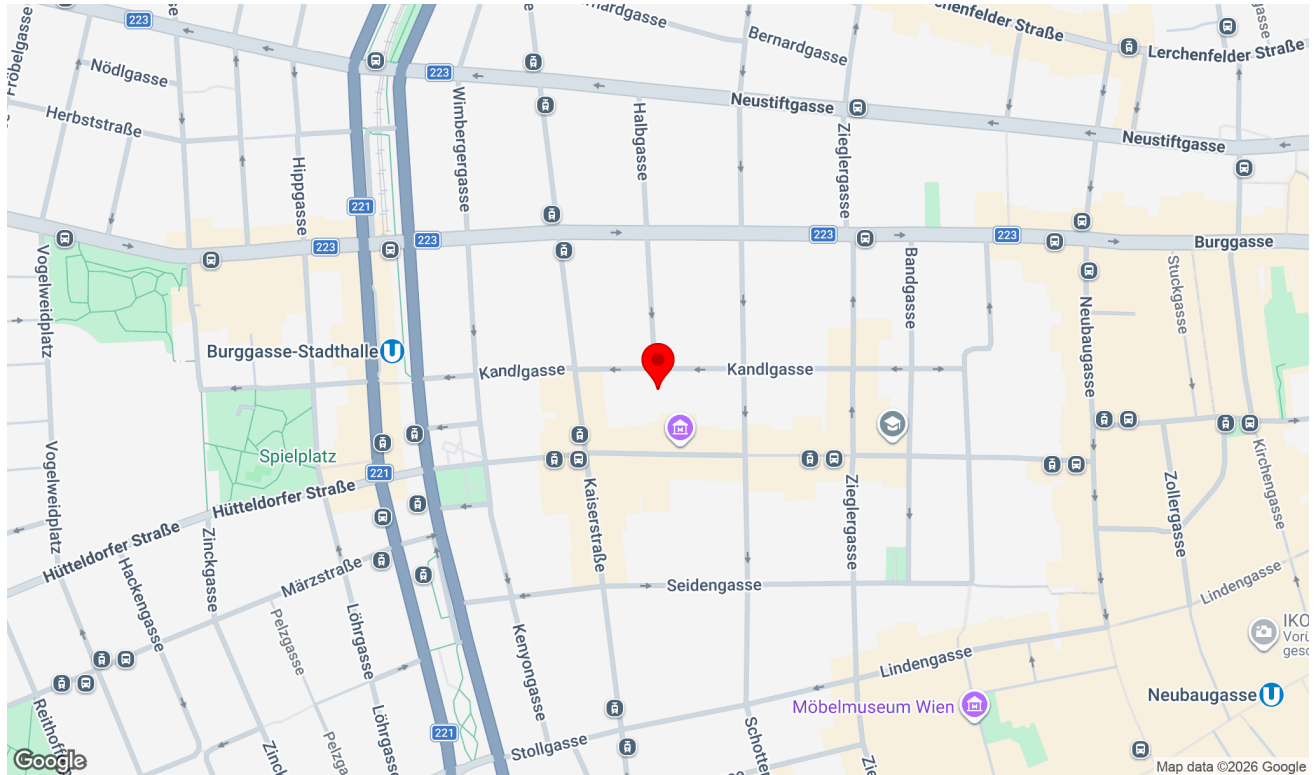
## Weitere Fotos





## Lage

Kandlgasse 23/1.04, 1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 150 m   |
| Apotheke    | 175 m   |
| Klinik      | 100 m   |
| Krankenhaus | 1.175 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 125 m |
| Bäckerei        | 100 m |
| Einkaufszentrum | 500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 100 m   |
| U-Bahn            | 350 m   |
| Straßenbahn       | 125 m   |
| Bahnhof           | 325 m   |
| Autobahnanschluss | 4.400 m |

### Kinder & Schulen

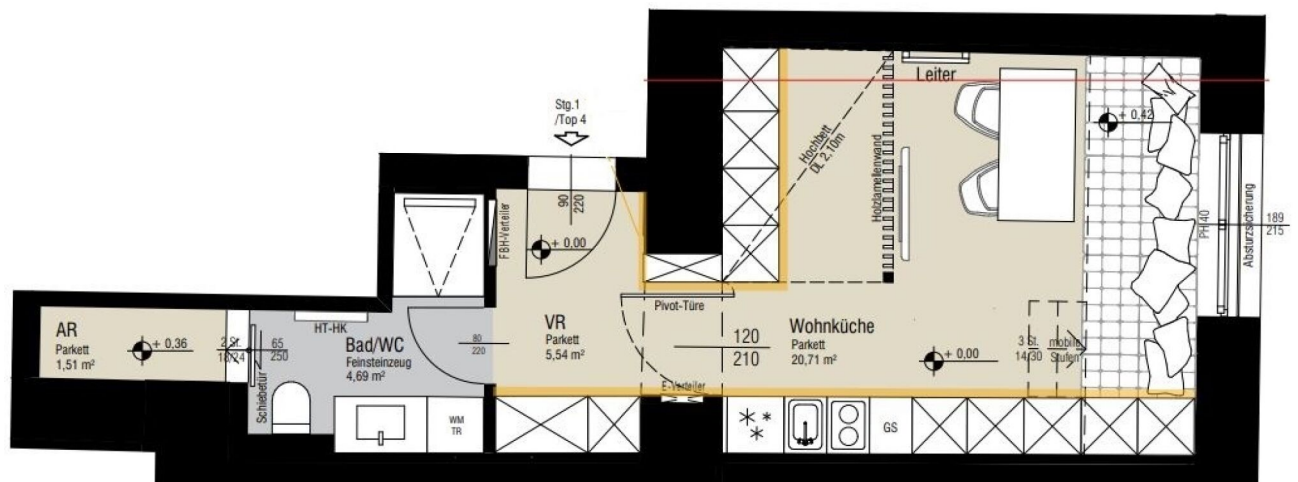
|               |       |
|---------------|-------|
| Schule        | 125 m |
| Kindergarten  | 375 m |
| Universität   | 325 m |
| Höhere Schule | 300 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 400 m |
| Bank        | 400 m |
| Post        | 550 m |
| Polizei     | 250 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Grundriss M 1:50

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at