Kandlgasse 23/2.02, 1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55905

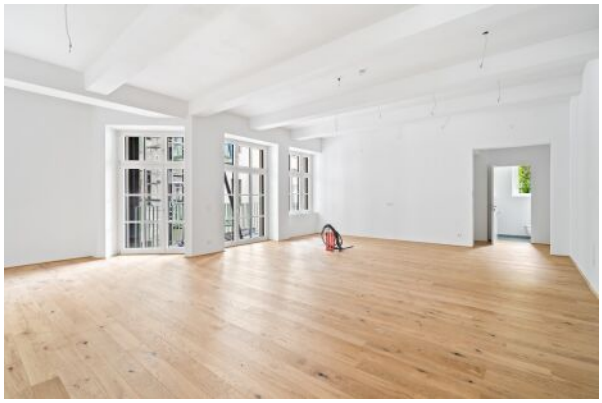
3-Zimmer Option mit 4,5m Raumhöhe in ehemaliger Schuhfabrik





Ihr Ansprechpartner
Aurelian Tranc
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 31
+43 681 / 811 02 578
aurelian.tranc@riwog.at
www.riwog.at

3-Zimmer Option mit 4,5m Raumhöhe in ehemaliger Schuhfabrik





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. 93,40m²
- **BALKON:** ca. 10,07m²
- **ZIMMER:** 2 (3-Zimmer möglich)

AUSSTATTUNG:

- Lift
- Gegensprechanlage
- Freiflächen
- Landhausdielen in Eiche
- Hans Grohe & Geberit in Nassräume
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung über Haus-Zentralheizung
- Klimaanlage
- Fahrrad- und Kinderwagenraum

Betriebskosten inkl. Heizung: € 385,40

Kaufpreis: € 849.000,00

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. 93,4 m²
Kellerfläche:	ca. 1,96 m²
Balkonfläche:	ca. 10,07 m²
Etage:	Mezzanin
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Altbau
Zustand:	Erstbezug
Ausrichtung:	Südwestnorden
Letzte Sanierung:	2025
Energieausweis:	
Gültig bis:	01.01.2027
HWB:	B 40,77 kWh/m²a
fGEE:	A 0,73

Ausstattung

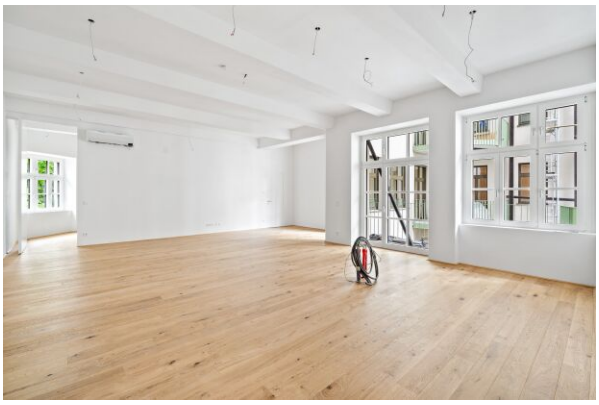
Bauweise:	Massiv
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche, Bad mit WC

Preisinformationen

Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	159,80 €
Reparaturrücklage:	113,74 €
Umsatzsteuer:	15,98 €
Monatliche Gesamtbelastung:	289,52 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Weber & Co Rechtsanwälte, Herr Mag. Klaus Pfeiffer (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen)
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

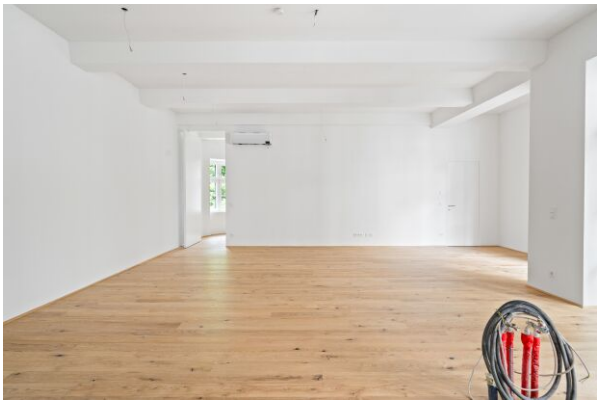


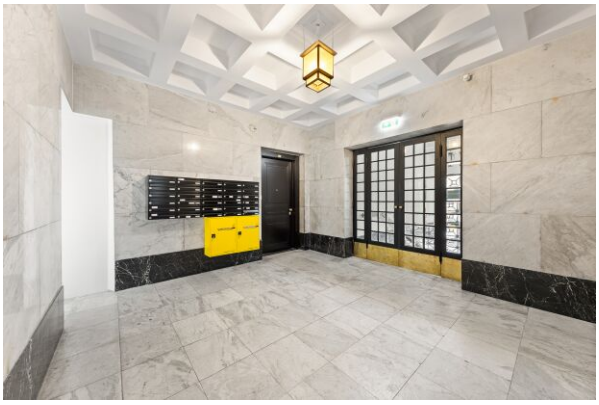


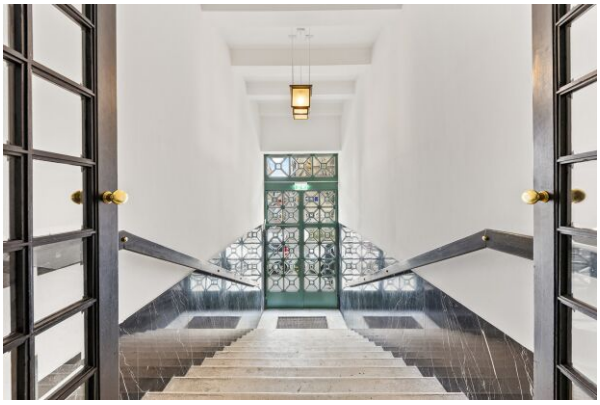
















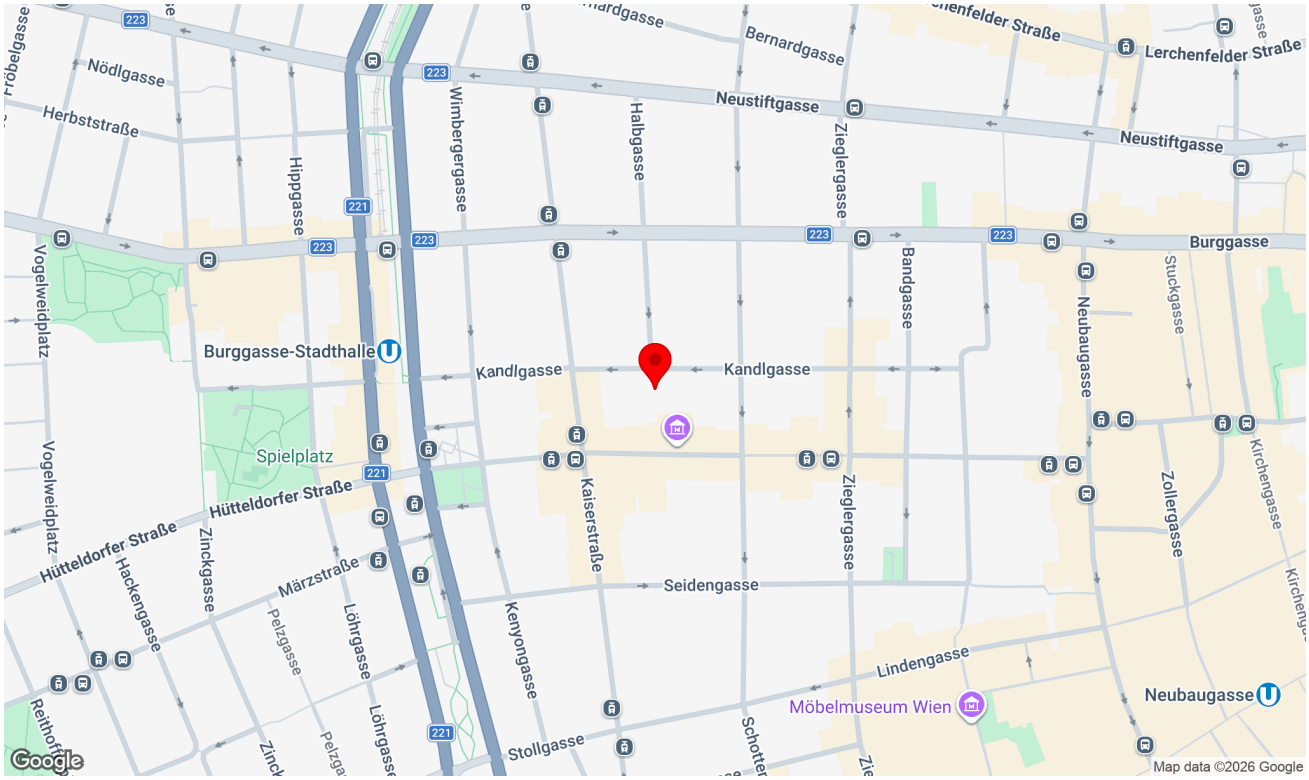




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Kandlgasse 23/2.02, 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

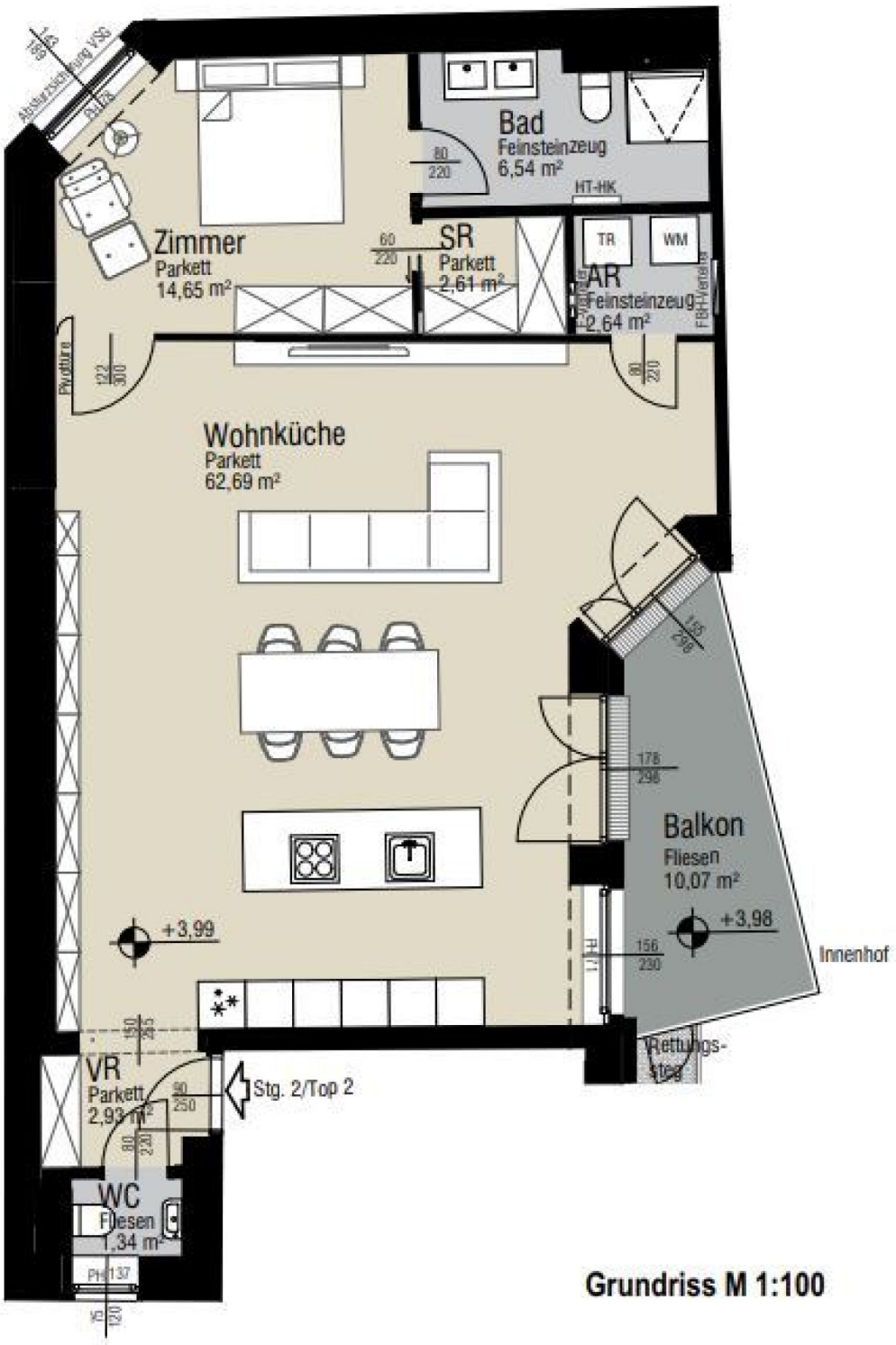
Schule	125 m
Kindergarten	375 m
Universität	325 m
Höhere Schule	300 m

Sonstige

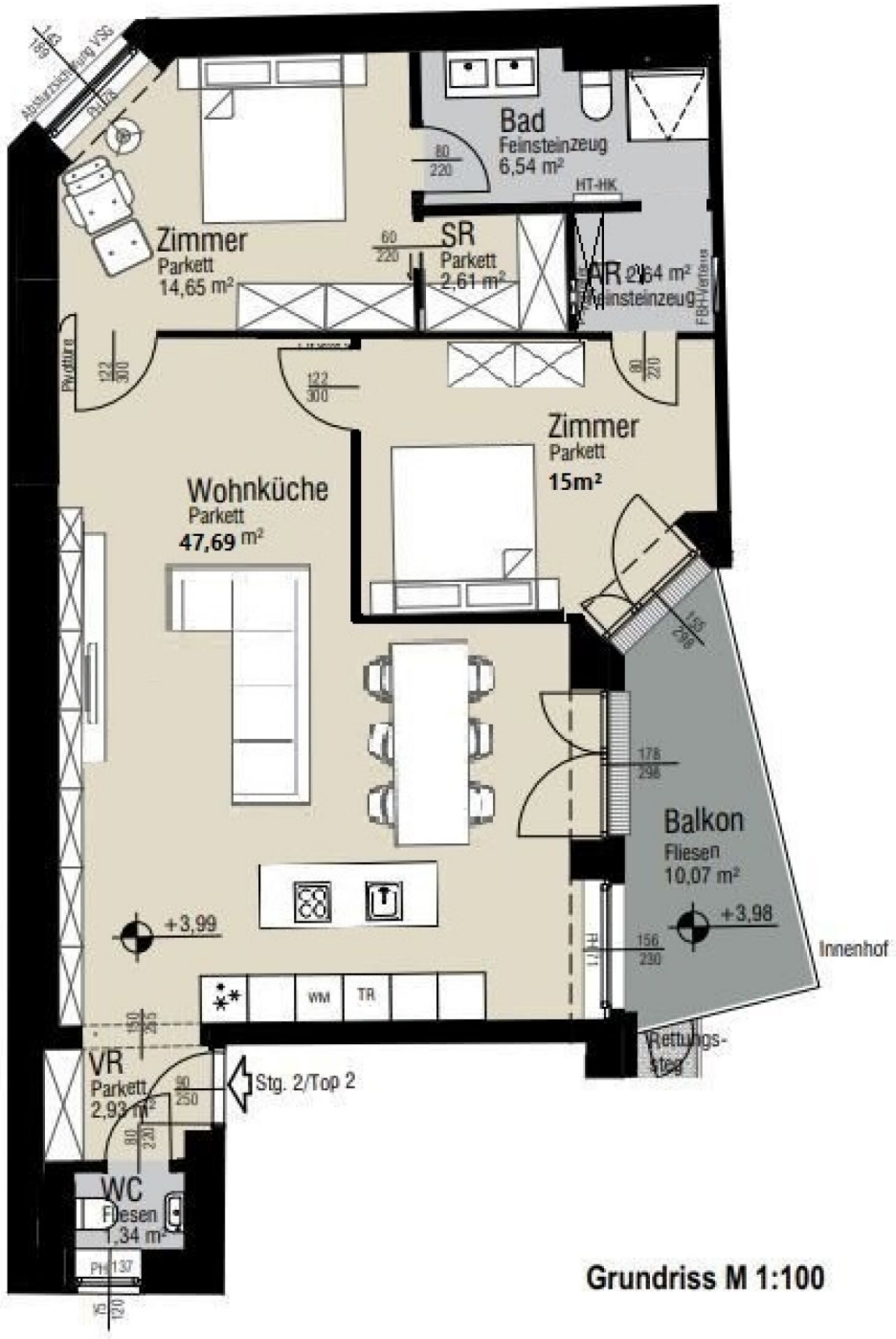
Geldautomat	400 m
Bank	400 m
Post	550 m
Polizei	250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Grundriss M 1:100



Grundriss M 1:100

3-Zimmer Beispiel

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