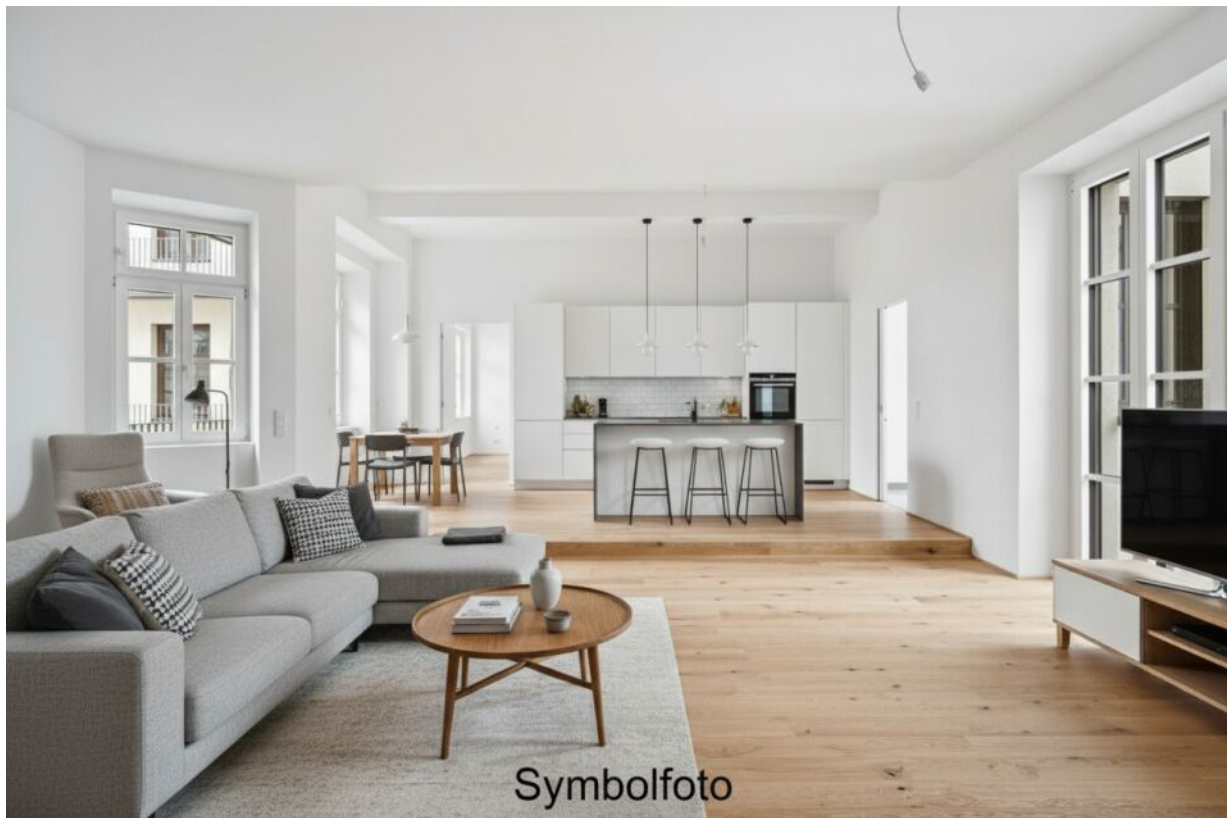


Kandlgasse 23/1.17, 1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55906

****Traumwohnung mit Balkon und 3.55m Raumhöhe in ehemaliger Fabrik****



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Traumwohnung mit Balkon und 3.55m Raumhöhe 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. 128,33m²
- **BALKON:** ca. 11,07m²
- **ZIMMER:** 4

AUSSTATTUNG:

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

Betriebskosten inkl. Heizung & Warmwasser: € 557,60

Kaufpreis: € 1.350.000,00

Vertragserrichter: Weber & Co Rechtsanwälte, Herr Mag. Klaus Pfeiffer (1,25% 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. 128,33 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,07 m ²	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	2. Etage	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	3	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Letzte Sanierung:	2025
Balkone:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.2027
		HWB:	B 40,77 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,73

Ausstattung

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

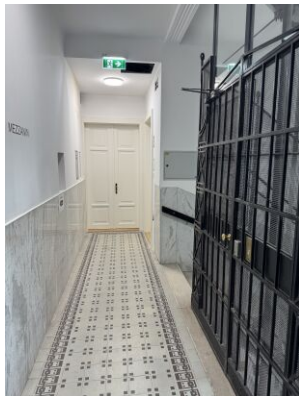
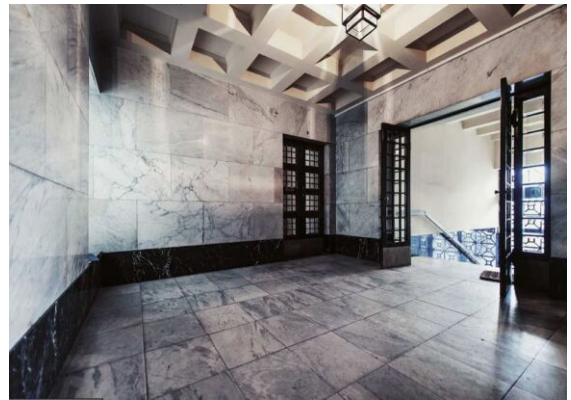
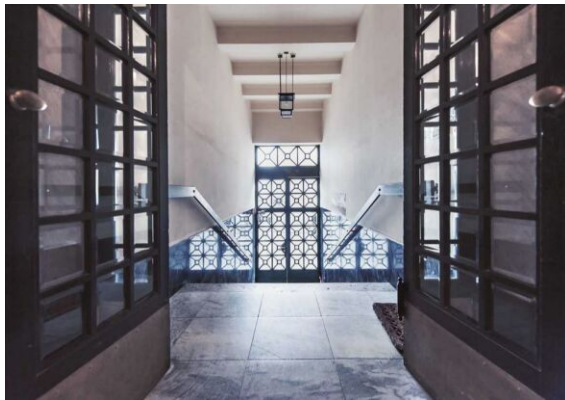
Preisinformationen

Kaufpreis:	1.350.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	231,20 €	Vertragsserrichtungskosten:	Weber & Co Rechtsanwälte, Herr Mag. Klaus Pfeiffer (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen)
Reparaturrücklage:	164,56 €		
Warmwasser:	47,60 €		
Umsatzsteuer:	32,64 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	476,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



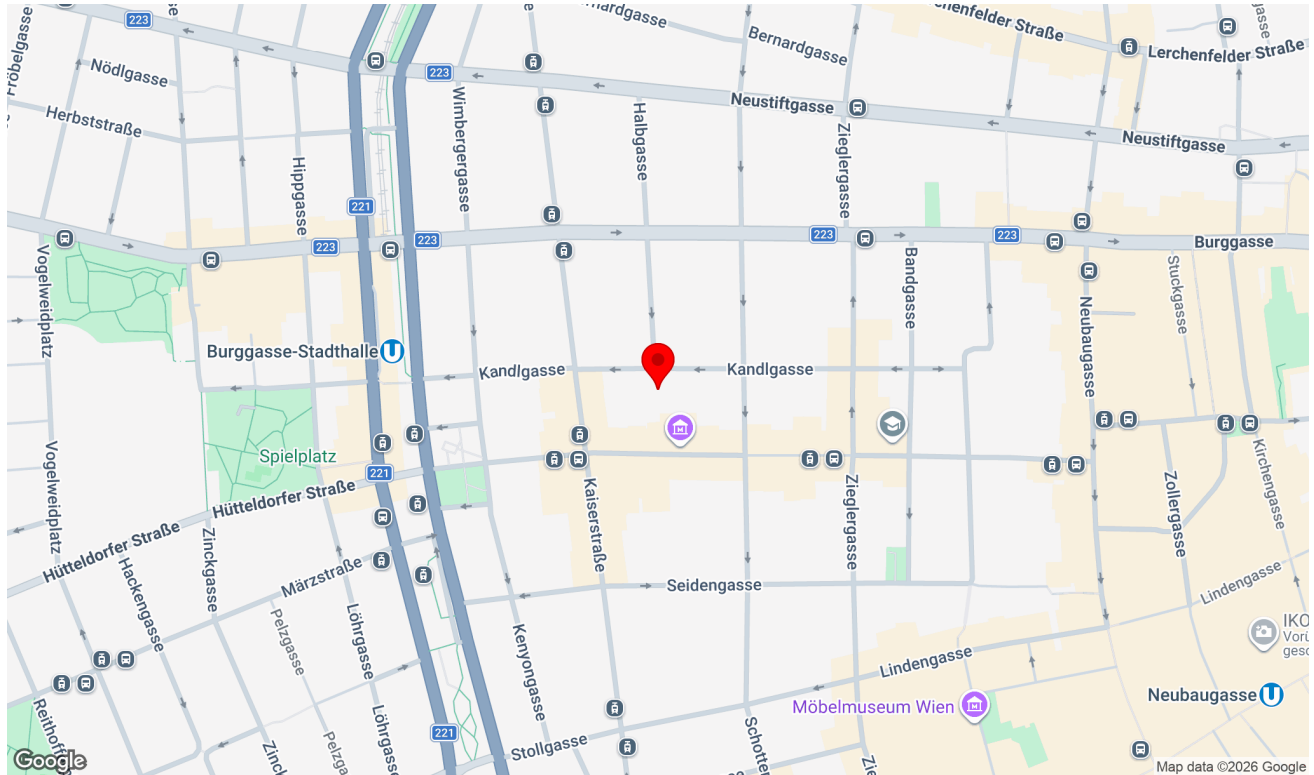






Lage

Kandlgasse 23/1.17, 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

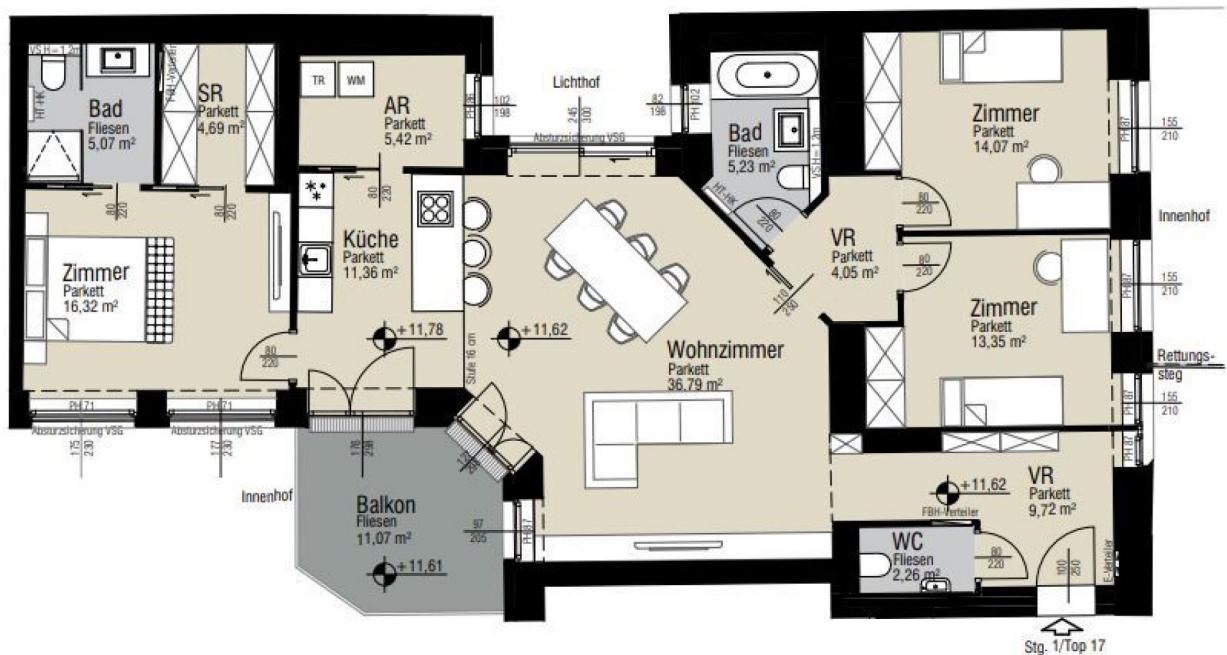
Schule	125 m
Kindergarten	375 m
Universität	325 m
Höhere Schule	300 m

Sonstige

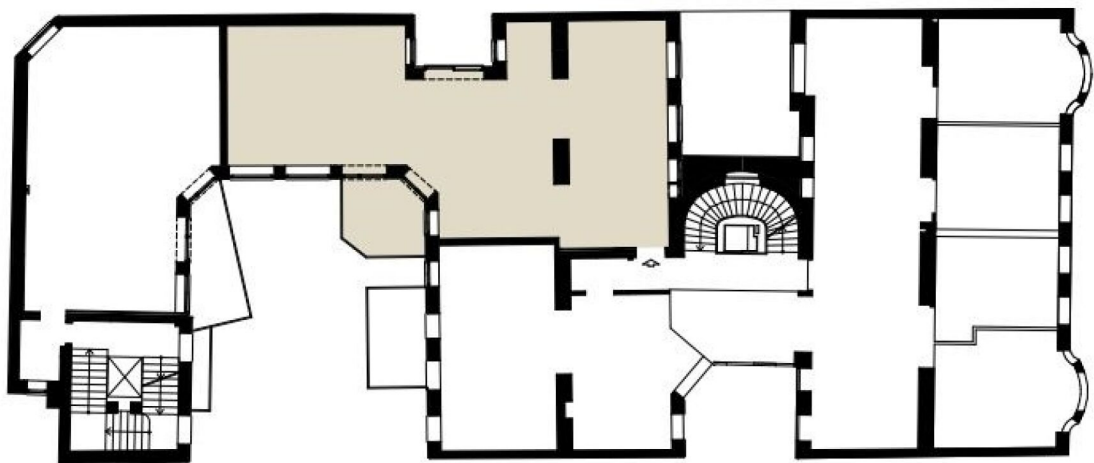
Geldautomat	400 m
Bank	400 m
Post	550 m
Polizei	250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Grundriss M 1:100



Kandlgasse

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