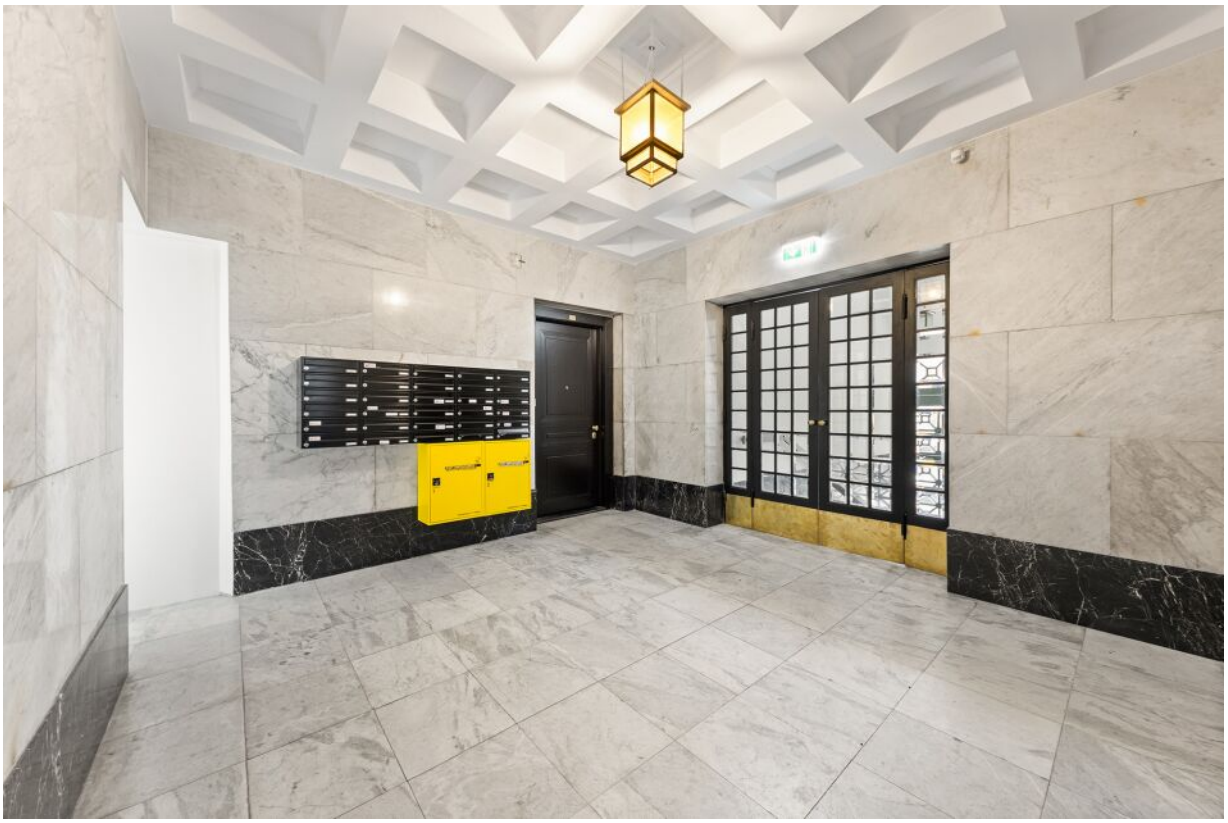
Kandlgasse 23/1.1, 1070 Wien | Büro / Praxis | Objektnummer: 57062

# Büro im aufwendig sanierten Altbau mit technischen Raffinessen



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

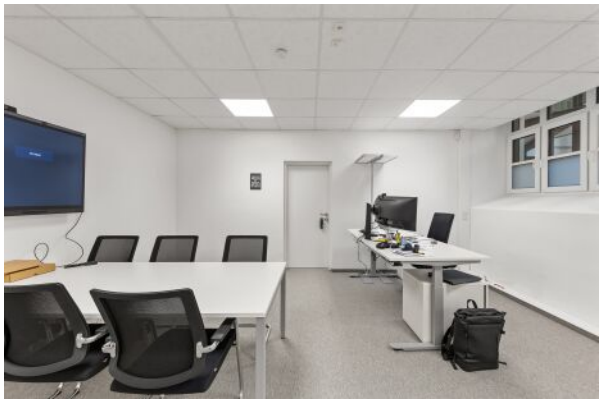
+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

# Büro im aufwendig sanierten Altbau mit technischen Raffinessen



## 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**

***Eckdaten:***

Stockwerke: SOUTERRAIN

Nutzfläche. ca. 186m²

Heizung: Luftwärmepumpe

**Provision**: 3% Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. = EUR 11.982,45

---

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nutzfläche: | ca. 186,56 m² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Kellerfläche: | ca. 1,96 m² | Heizung: | Zentralheizung |
| Etage: | 1. KG | Lagebewertung: | sehr gut |
| Zimmer: | 5 | Bauart: | Altbau |
| WCs: | 2 | Zustand: | Erstbezug |
| Keller: | 1 | Ausrichtung: | Osten |
| | | Energieausweis: | |
| | | Gültig bis: | 01.01.2027 |
| | | HWB: | B 40,77 kWh/m²a |
| | | fGEE: | A 0,73 |

# Ausstattung

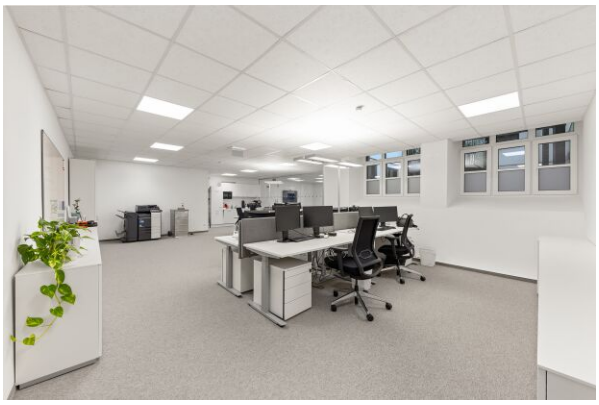
| | | | |
|---|---|---|---|
| Boden: | Teppichboden | Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | | |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe | WCs: | Toilette, Getrennte Toiletten |
| Belüftung: | Kühlung | Küche: | Teeküche |

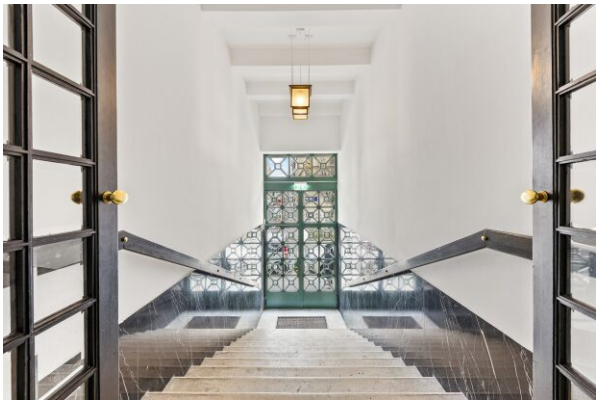
# Preisinformationen

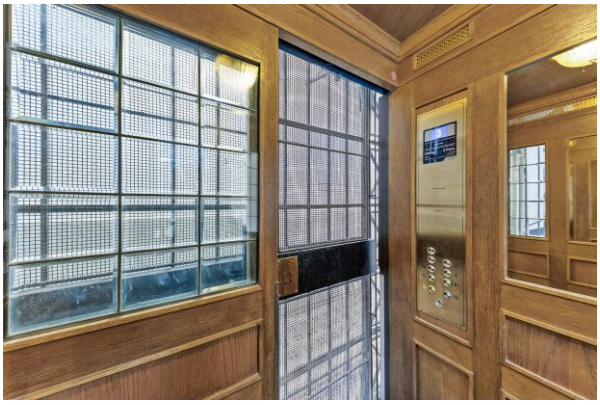
| | |
|---|---|
| Gesamtmiete: | 3.994,15 € |
| Miete: | 2.945,96 € |
| Betriebskosten: | 382,50 € |
| Umsatzsteuer: | 665,69 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 3.994,15 € |

| | |
|---|---|
| Kaution: | 3 Bruttomonatsmieten |
| Provision: | 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. |

# Weitere Fotos



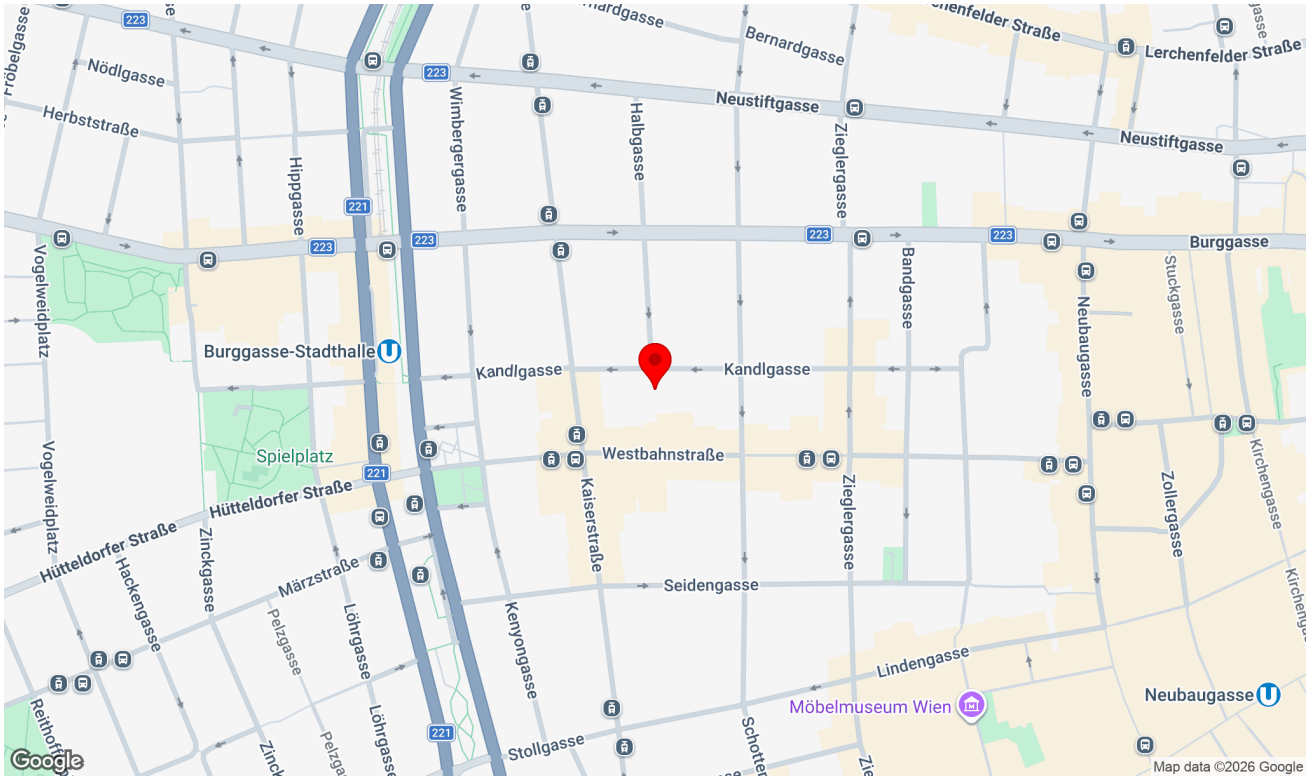




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

Kandlgasse 23/1.1, 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

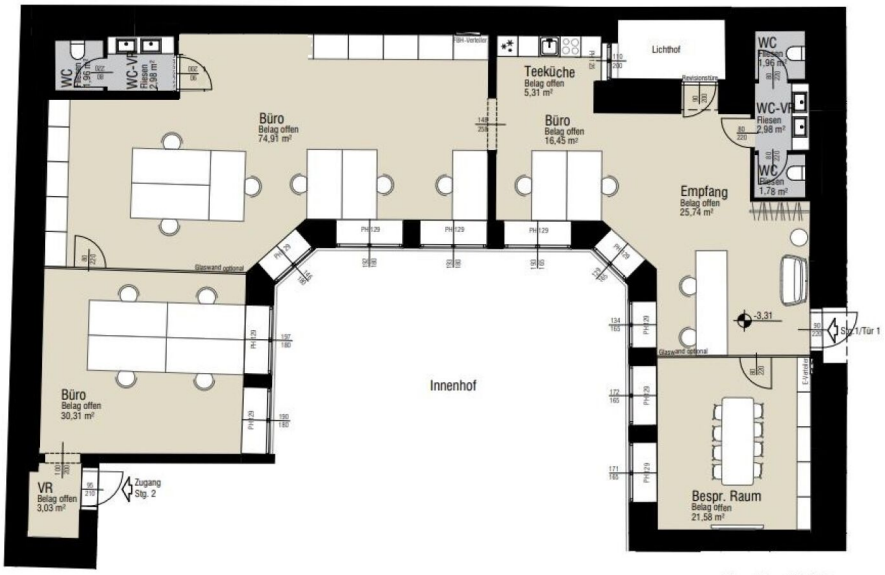
| | |
|---|---|
| Schule | 125 m |
| Kindergarten | 375 m |
| Universität | 325 m |
| Höhere Schule | 300 m |

### Sonstige

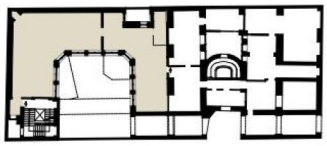
| | |
|---|---|
| Geldautomat | 400 m |
| Bank | 400 m |
| Post | 550 m |
| Polizei | 250 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne




Grundriss M 1:100



**Stiege 1 Tür 1 - SOUTERRAIN**

| Stiege 1 Tür 1 | |
|---|---|
| Nutzfläche | 184,05 m² |

ind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
en vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!


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

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

**Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:**

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

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 |



Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137f Abs. 2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO