

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 23976

# REPRÄSENTATIVES URBANES WOHNEN auf 86m<sup>2</sup> im KANDLHOF - einem generalsanierten Jahrhundertwendehaus in 1070 Wien



Ihre Ansprechpartnerin

**Cathrin Markiewicz**

Wohn-/ Gewerbeimmobilien

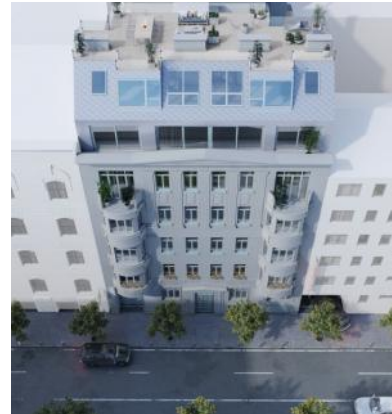
01/955 15 66

+43 676 629 40 50

c.markiewicz@wohnpkonzept.co.at

www.wohnpkonzept.co.at

## REPRÄSENTATIVES URBANES WOHNEN auf 86m<sup>2</sup> im KANDLHOF - einem generalsanierten Jahrhundertwendehaus in 1070 Wien



Lage

Kandlgasse

Beschreibung

### DER KANDLHOF

#### CHARMANTER JUGENDSTIL-FLAIR

#### REPRÄSENTATIVES URBANES WOHNEN in dem 1910 erbauten Jahrhundertwendehaus

**Ernst Epstein**, Bauleiter des **berühmten Looshauses**, errichtet **1910** dieses **einzigartige Gebäude im 7. Wiener Gemeindebezirk** Neubau. Das **repräsentative Jahrhundertwendehaus** mit der hofseitig gelegenen ehemaligen Schuhfabrik Steiner, besticht durch seine **neoklassizistische Fassade** und durch **behutsame und sorgfältige Restaurierung** bleibt der **ursprüngliche Charakter des Hauses** erhalten.

Eingebettet in den jungen, dynamischen und attraktiven 7. Bezirk, besticht der **Kandlhof** durch seine Verbindung von **Tradition und Moderne, Wien-Charme** und **Contemporary Design**.

Geschaffen werden auf **insgesamt 7 Etagen 27 neue Wohneinheiten**, vom smart geschnittenen City-Apartment bis hin zum exklusiv ausgestatteten Penthouse im Dachgeschoss.

**ALTBAU - hof- und straßenseitig: zwischen 62m<sup>2</sup> - 107m<sup>2</sup> Wohnflächen**

**LOFTS - hofseitig in der ehemaligen Schuhfabrik: zwischen 100m<sup>2</sup> - 132m<sup>2</sup> Wohnflächen**

**NEU geschaffenes DACHGESCHOSS: zwischen 132m<sup>2</sup> - 258m<sup>2</sup> Wohnflächen**

Größere Wohneinheiten sind durch Zusammenlegung ebenso möglich.  
Die straßenseitig orientierten Wohnungen beeindrucken zum größten Teil durch einen riesigen Erker und offenen Blick, die hofseitig orientierten Wohnungen durch die Ruhe trotz zentralster Lage.

**DETAILS TOP 19 - ALTBAU:**

**Wohnfläche: 86,68 m<sup>2</sup> + 3,23 m<sup>2</sup> Balkon straßenseitig**

**Wohnraumhöhe 3,35m**

**Raumaufteilung:**

zentraler Vorraum, südseitige Küche, hofseitiges Schlafzimmer, 2 straßenseitige Zimmer mit 26,8m<sup>2</sup> (mit Erker) + 23,5m<sup>2</sup>, Bad mit Badewanne, Waschtisch, WM-Anschluss und Ausgang auf den Balkon, WC separat.

**Stockwerk:** 3. OG (Hochparterre - Mezzanin - 1.OG - 2.OG - 3.OG - DG)

**Auszug aus der AUSSTATTUNG:**

- Lift
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Freiflächen mit Holzbelag
- Innentüren sind dem Altbaustil nachempfunden, werden im Bestand saniert oder erneuert
- Fischgrät-Parkett in den Wohnräumen
- Jugendstil-Fliesen auf den Böden in Vorraum, Küche und Bad
- Metrofliesen - kleinformig - an den Wänden der Nassräume
- Badarmaturen von Hans Grohe
- Sanitärgegenstände von Keramag
- Stillecht dem Altbau entsprechend Gasetagenheizung mit Radiatoren

**LAGE und VERKEHRSANBINDUNG:**

**Hotspot im 7. Wiener Gemeindebezirk "Neubau"**

Die Kandlgasse bietet urbane Lebensqualität auf historischem Boden.  
Zentrale Lage im Wiener Trendbezirk in unmittelbarer Nähe zu kulturellen Highlights (z.B. Theater an der Josefstadt, Burgtheater, Stadthalle,...), erholsamen Grünanlagen (Josef-Strauß-Park, Hamerlingpark, Volksgarten) und unzähligen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten (Mariahilfer Straße).

**Öffentlicher Verkehr:**

U-bahn U6 Station Burggasse/Stadthalle - 6 Gehminuten  
Autobus 48A Station Kaiserstraße/Burggasse 3 Gehminuten  
Straßenbahnlinie 49 Station Kaiserstraße/Westbahnstraße 3 Gehminuten

**KONDITIONEN:**

**Kaufpreis:** € 666.900,-

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

**Beziehbar:** Ende 2018 - Fertigstellung Gesamtanlage 2019

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676/629 40 50 oder [c.markiewicz@wohnpkonzept.co.at](mailto:c.markiewicz@wohnpkonzept.co.at) gerne jederzeit zur Verfügung.**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.wohnkonzept.co.at](http://www.wohnkonzept.co.at) und finden Sie weitere, exklusive Angebote!**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 86,68 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	ca. 3,23 m <sup>2</sup>
Etage:	3. Etage / 3. OG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Zustand:	Erstbezug

## Preisinformationen

Kaufpreis:	666.900,00 €
Grundbucheintragungskosten:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Flügeltüren, Öffnbare Fenster, Toilette

## Weitere Fotos



# Plan

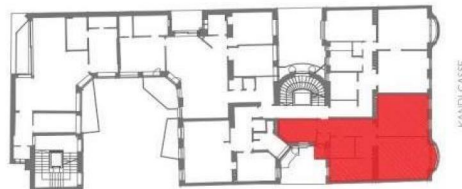
## KANDL HOF

1070  
WIEN

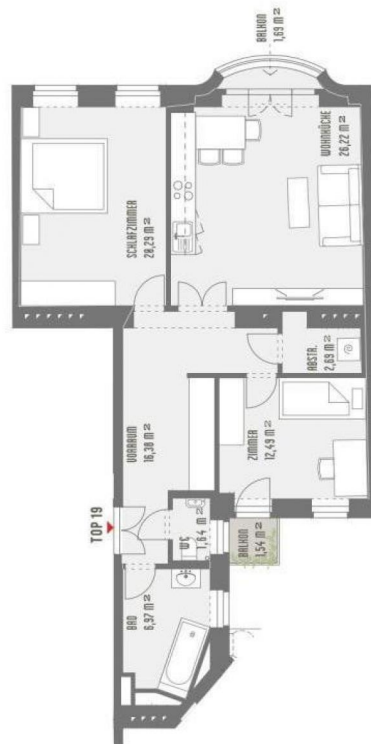
<b>GRÖSSE:</b> 66,68 M <sup>2</sup>	<b>RÄUME:</b> 3+BAD+WIC
<b>AUSSTATTUNG:</b> ALTWIENER STILL, MASSIVE FISCHGRAT-PARKETTBODENLEICHE, HOCHWERTIGE FLIESEN UND SANITÄRAUSSTATTUNG	
<b>LAGE:</b> GEBÄUDETRAKT STRASSENSEITIG	<b>EXTRAS:</b> BALKON, BLICK AUF BE- BAUUNGSGEBIETE, RAUMHOHE WOHN- RÄUMEN 3,27 M.



ANSICHT KANDLGASSE



KANDLGASSE



**TOP 19 – 3.OBERGESCHOSS**  
Kandlgasse 23, 1070 Wien

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. NATURMÄSSIG NEHMEN. 28.02.2018