

ROHDIAMANT IN DER NISSELGASSE

Objekt: 208_1 • Nisselgasse 12 • 1140 Wien
1.490.000,00 €



Daten im Überblick

Geografische-Angaben

PLZ	1140
Ort	Wien
Straße	Nisselgasse
Hausnummer	12

Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Flächen

Anzahl Wohneinheiten	1
Wohnfläche	378 m ²
Nutzfläche	582 m ²
Kellerfläche	203 m ²
Grundstücksgröße	485 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1

Preise

Betr.-Kosten (inkl. USt)	107,80 €
--------------------------	----------

Mtl. Kosten (exkl. USt)	98,00 €
Kaufpreis	1.490.000,00 €
Provision inkl. Ust	53.640,00 €

Zustand

Baujahr	1893
Zustand	projektiert
HWB	193 kWh/(m ² *a)
Klasse HWB	E

Ausstattung

Stellplätze	1 Garage
Etagenzahl gesamt	3
Barrierefrei	Ja
Boden	Parkett

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,37 km
Dist. Volksschule (km)	0,48 km
Dist. Gymnasium (km)	1,12 km
Dist. Autobahn (km)	3,42 km
Dist. Zentrum (km)	5,48 km

Verwaltung

Verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Beschreibung

Dieses Juwel aus dem Jahre 1893 vereint auf besondere Weise Wohlfühlambiente, Charme und Lebensgefühl in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn.

Das Haus liegt umgeben von einem attraktiven historischen Gebäudebestand in einer ruhigen Seitengasse, welche ab September 2023 als verkehrsberuhigte Zone zwischen Penzinger Straße und Hadikgasse geführt wird. Das Gebäude besteht aktuell aus Erdgeschoss und Obergeschoss und verfügt über eine sanierungsbedürftige Bestandsfläche von ca. 140m². Eine mit den Behörden abgestimmte Entwurfsplanung ermöglicht im Rahmen der Aufstockung und des Ausbaus eine Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus. Die aktuelle Planung sieht einen einzigartigen Familienwohnsitz mit 378m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von 582m² (inkl. Keller) vor. Die Außenbereiche sind mit ca. 111m² geplant. Zu den Highlights des Planentwurfs zählen eine atemberaubende Raumhöhe von 5m im Wohnsalon, eine Panoramaverglasung über 2 volle Stockwerke im Gartenbereich, eine Garage direkt im Erdgeschoss sowie ein großzügiger Keller mit 208m². Der traumhafte ebene 485m² Grund mit einem wunderschönem Altbaumbestand ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für beste Lebensqualität.

Gleichzeitig wurde eine Studie zum stilvolles Mehrfamilienhaus erstellt, die im Rahmen des Um- und Ausbaus ca. 5 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 450m² vorsieht, die neben der zentralen Lage über einen unvergleichlichen historischen Charme verfügen. Im Kaufpreis inbegriffen ist die Bestandsliegenschaft inkl. der Einreichplanung für das Einfamilienhaus sowie die Baubewilligung.

Lage

Dieses wunderschöne Haus befindet sich in einer ruhigen Gasse, welche bis September 2023 umgebaut wird und in weiterer Folge als Begegnungszone befahrbar ist. Die Liegenschaft liegt nur wenige Meter von der U4 Station Hietzing sowie dem Schloss Schönbrunn entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für lange Spazierwege, großzügige Laufrunden und gemütliche Abende mit umfangreichen Gastronomieangebot. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine optimale Infrastruktur sind durch die Autobusse der Linien 51A, 56A, 56B, 58A, 58B und durch die Straßenbahnlinien 10, 52, 60 gegeben.

Sonstige Angaben

Übergabe: sofort

Einreichplanung: für ein Einfamilienhaus im Kaufpreis inkludiert

Baubewilligung: 6-9 Monate nach dem Kaufvertrag, da mit allen Behörden bereits abgestimmt

Etagen Bestandsgebäude: EG, OG

Etagen Entwurfsplanung: KG, EG, 1OG, DG

Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei erschlossen.

Information und Nebenkosten:

Der Zugang zur Liegenschaft ist nicht barrierefrei erschlossen

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: je nach Vereinbarung mit Ihrem Vertragserrichter

Pluskota Immobilien GmbH

Impressionen



Eingangsbereich



Wohnküche 1.OG



Garten



Planstudie_Garten



Wohnküche 1.OG



Ausblick 1OG



Zimmer 1.OG



Ausblick Gartenseite



Vorraum 1OG



Badezimmer 1OG



Wohnzimmer EG (2)



Zimmer EG



Zimmer EG (3)



Dachboden



Gartenbereich

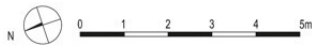


Straße

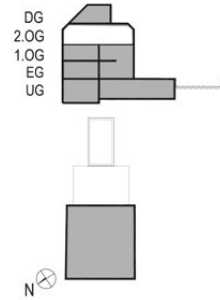
Grundriss



Planstudie - Garten



Stockwerk: 2OG
Wohnfläche: 118,2 m²
Terrasse: 20,01 m²

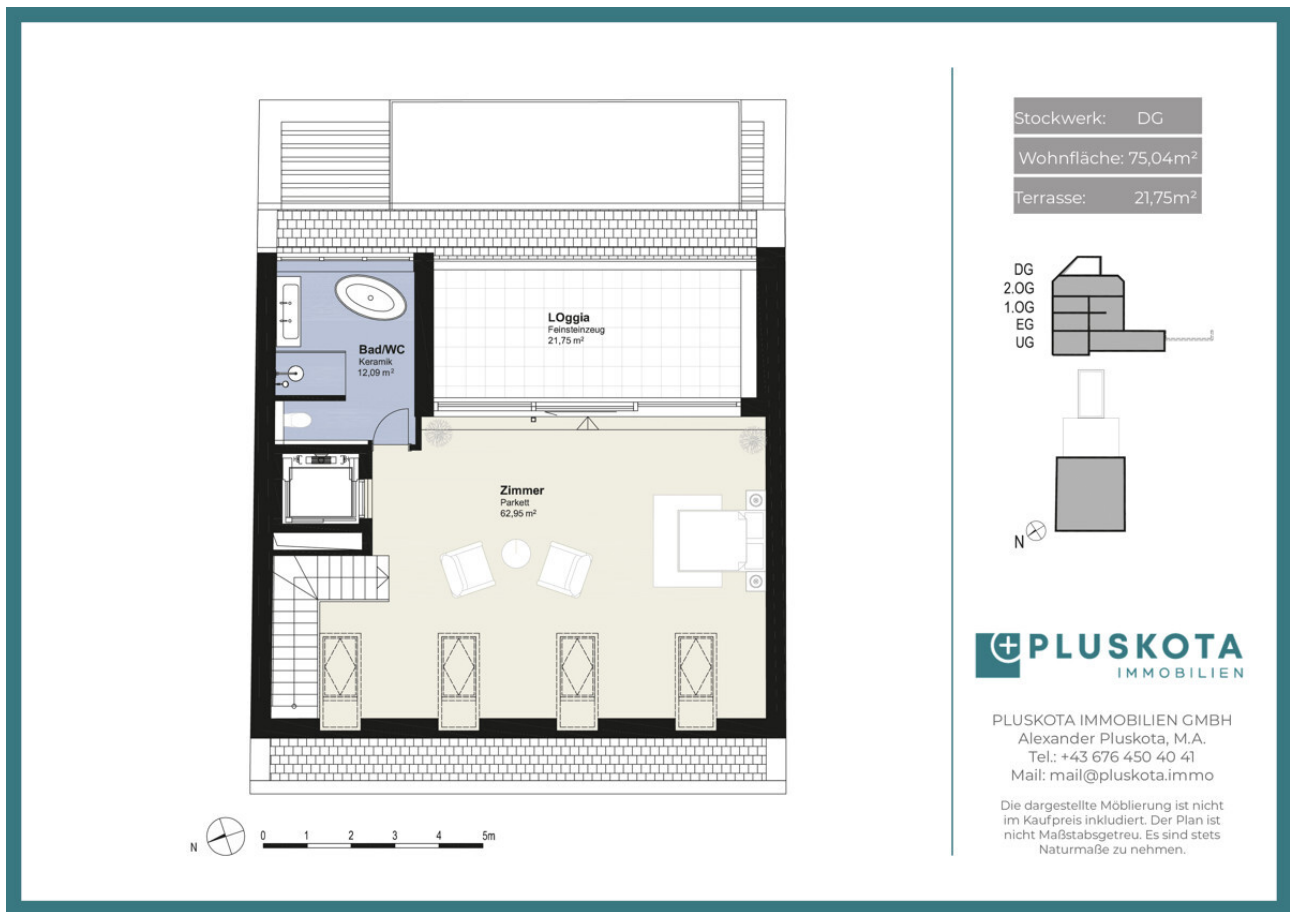


PLUSKOTA
IMMOBILIEN

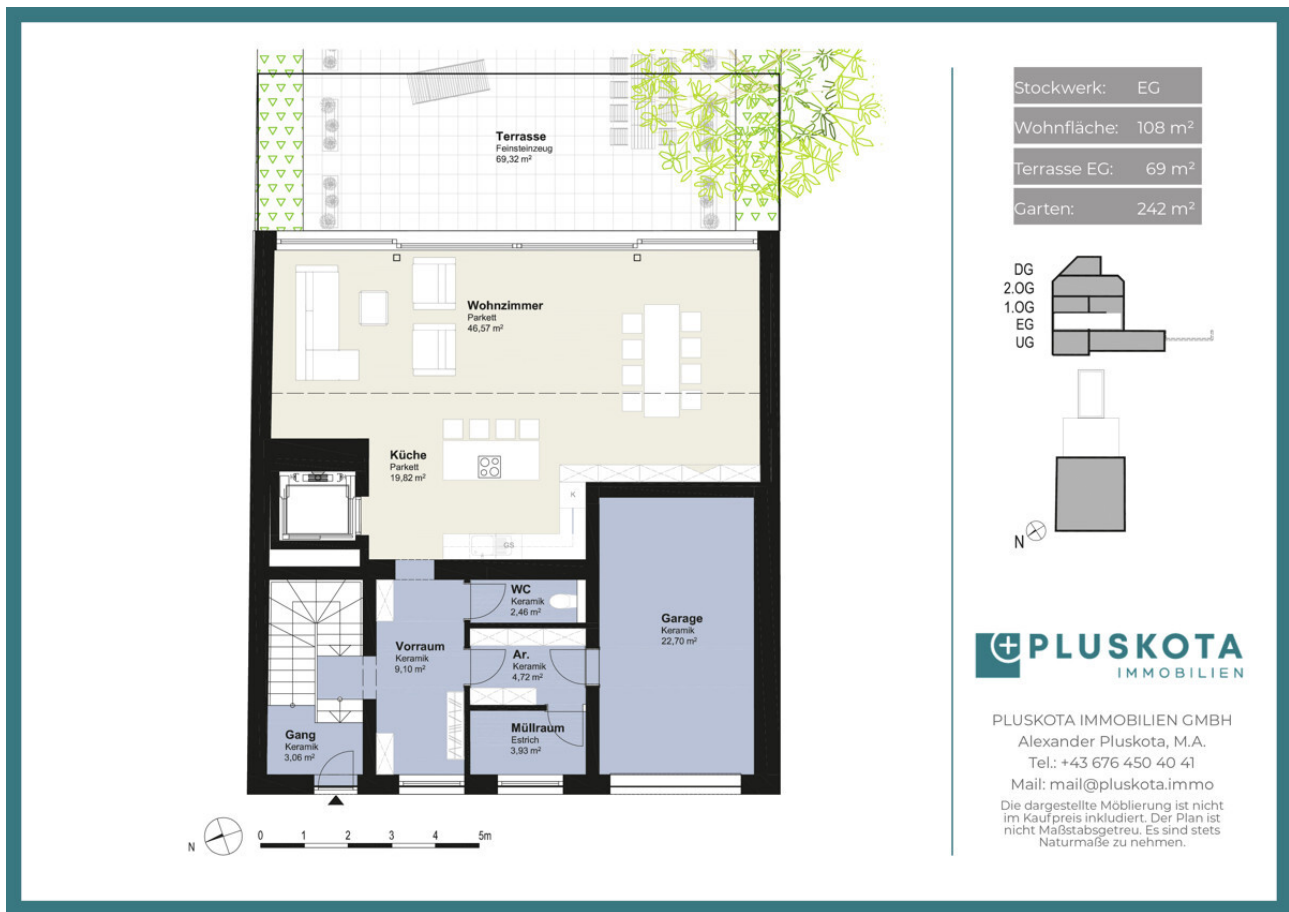
PLUSKOTA IMMOBILIEN GMBH
Alexander Pluskota, M.A.
Tel.: +43 676 450 40 41
Mail: mail@pluskota.immo

Die dargestellte Möblierung ist nicht im Kaufpreis inkludiert. Der Plan ist nicht Maßstabsgetreu. Es sind stets Naturmaße zu nehmen.

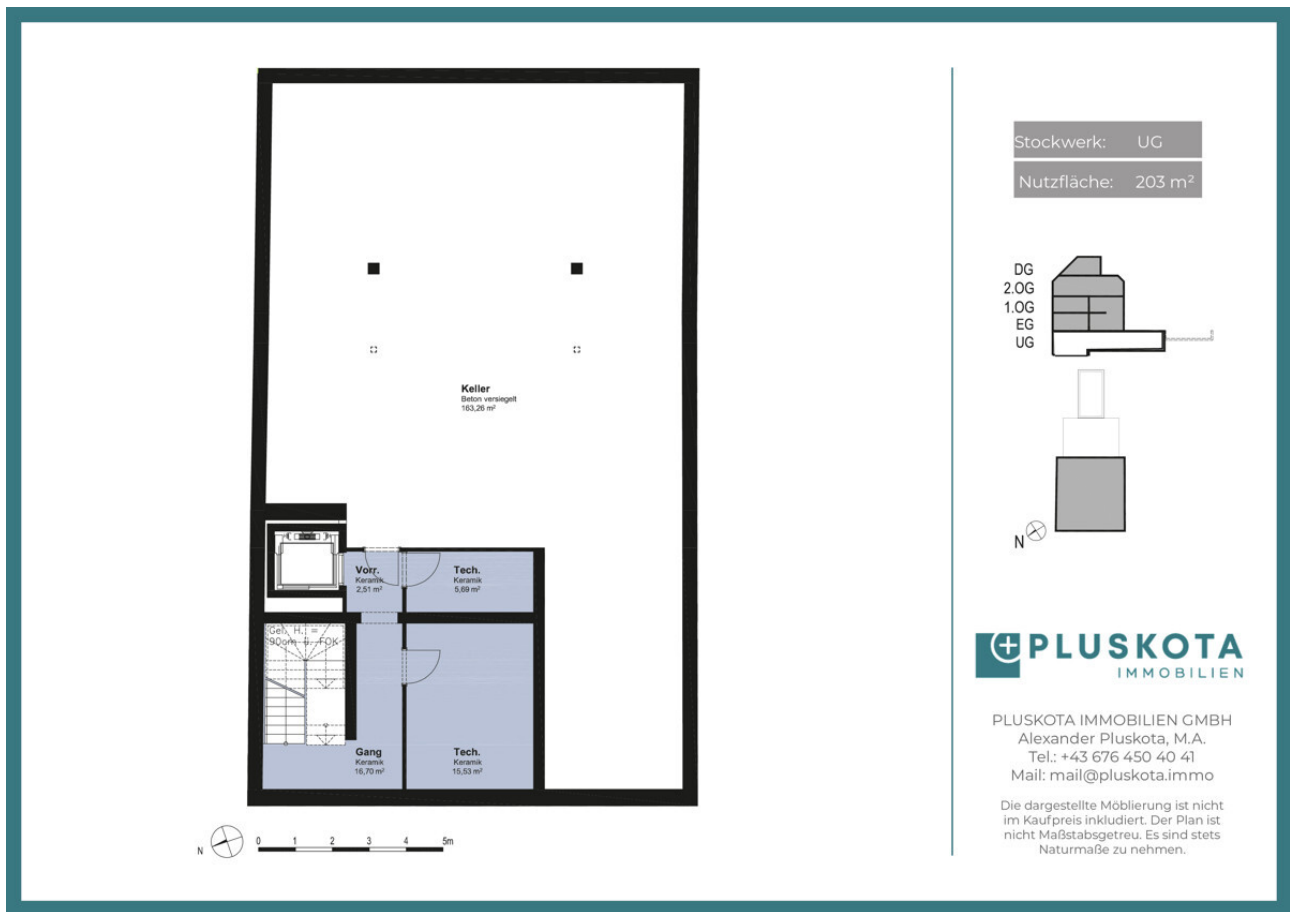
Planstudie - 2OG



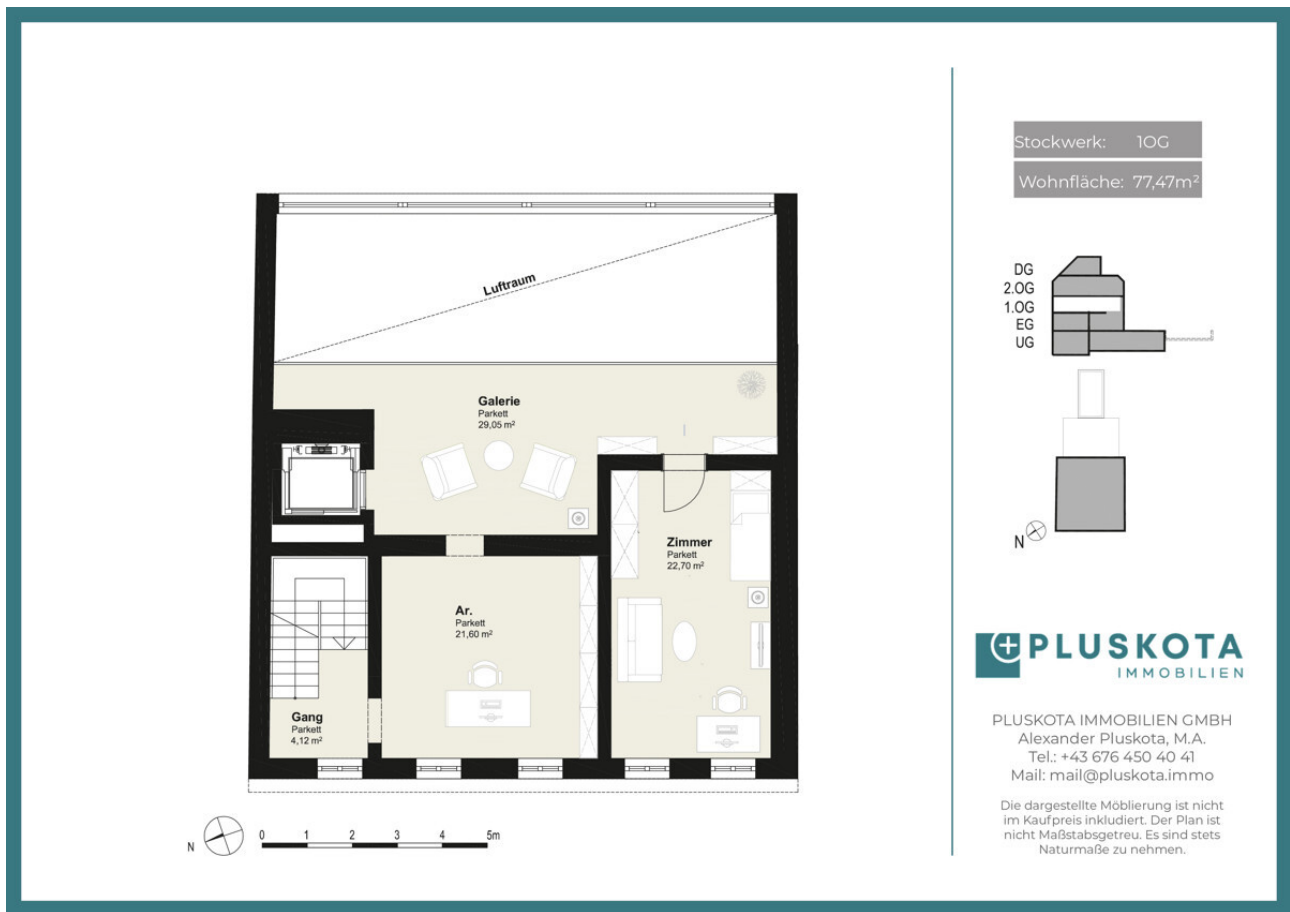
Planstudie - DG



Planstudie - EG

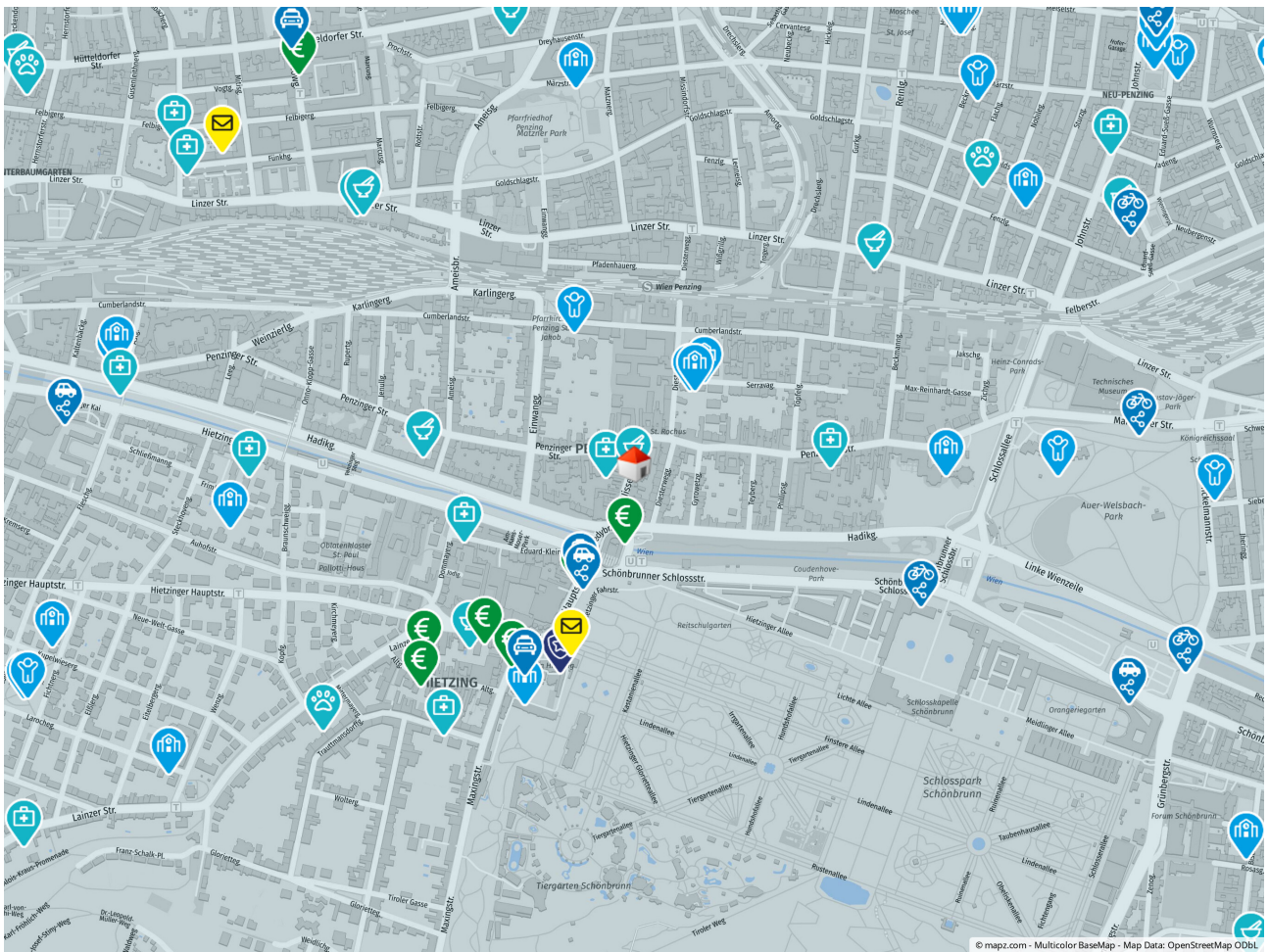


Planstudie - Keller



Planstudie - 1OG

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Ihr Ansprechpartner

Alexander Pluskota MA CIS ImmoZert

Geschäftsführender Gesellschafter

PLUSKOTA IMMOBILIEN GMBH

1230 Wien, Erlaaer Straße 70/3/11

+436764504041

mail@pluskota.immo

www.pluskota.immo

Rechtshinweis und Datenschutz

Im vorliegenden Geschäftsfall ist die PLUSKOTA IMMOBILIEN GmbH als Doppelmakler tätig und steht mit dem Eigentümer der Immobilie in einem wirtschaftlichen Nahverhältnis. Im Falle einer positiven Vermittlung wird eine Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung gestellt.

Sämtliche Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer bzw. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Information zum Datenschutz:

Wir verarbeiten personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der Kunde erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die vom Kunden bekannt gegebenen Daten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) für Zwecke der Vertragserfüllung und Betreuung des Kunden ermittelt, gespeichert und verarbeitet werden.

Pluskota Immobilien GmbH

Erlaaer Straße 70/3/11
1230 Wien

mail@pluskota.immo
www.pluskota.immo