

## Altbaujuwel beim Naschmarkt



Wohnzimmer

**Objektnummer: 0001004067**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Beate Bernleithner**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

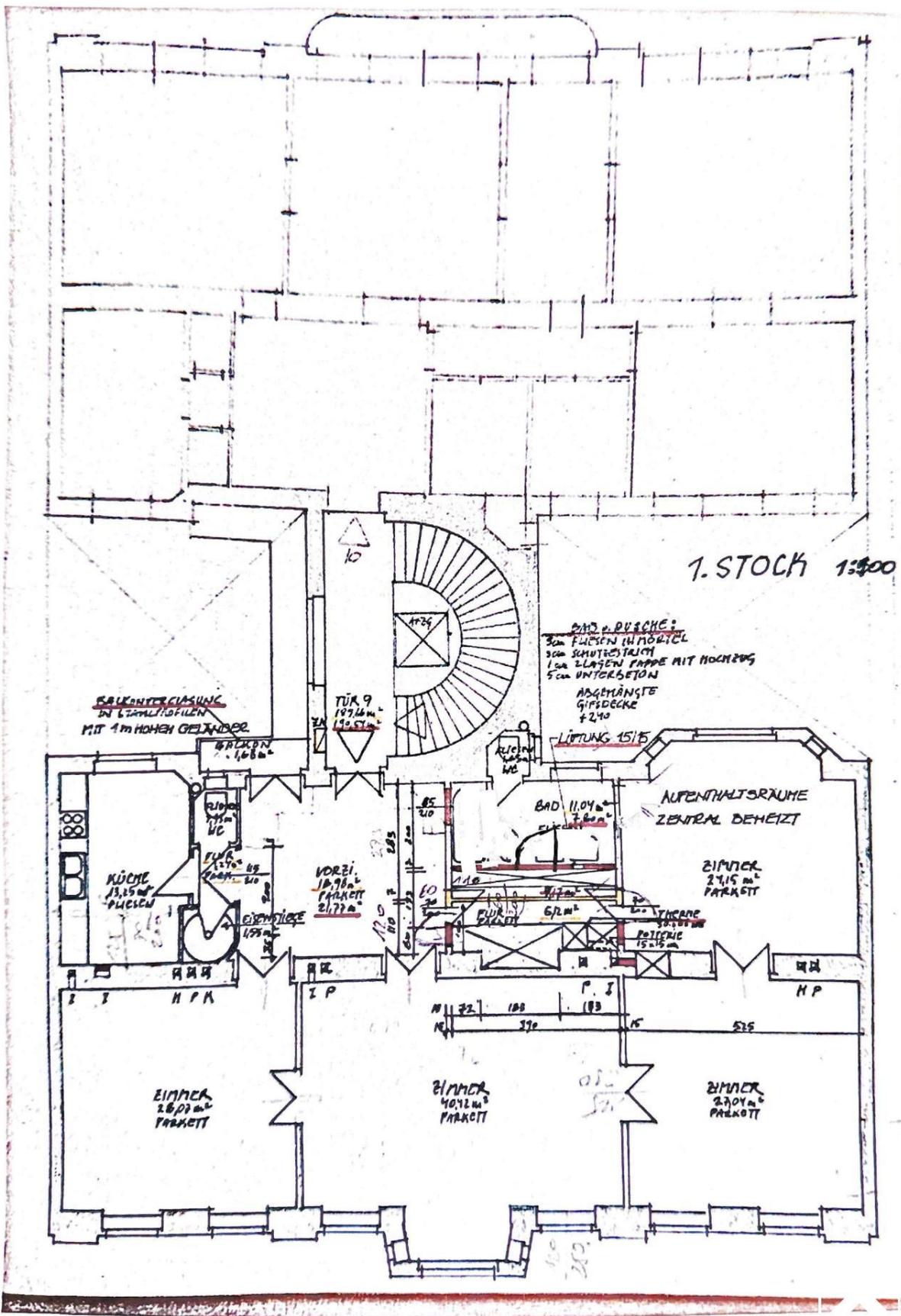
T +43517517  
H 06646051751729











1. STOCK 1:500

DAS u. DÜBELLE:  
 3cm FLIESEN IN MORTEL  
 3cm SCHÜTTSTREICH  
 1cm 2 LAGEN PAPPE MIT HOCHDRG  
 5cm UNTERBETON  
 ABGEHÄNGTE  
 GIPFDECKE  
 + 240

BALKONTEREINBAU  
 IN STÄHLISCHEN  
 MIT 1m HOHEN GELÄNDER

LÜFTUNG 15/15

KÜCHE  
 13,15 m<sup>2</sup>  
 PFLIESEN

VORZ.  
 18,98 m<sup>2</sup>  
 PARKETT  
 2,77 m<sup>2</sup>

BAD 11,04 m<sup>2</sup>

AUFENTHALTSRAUME  
 ZENTRAL BEHEIZT

ZIMMER  
 27,15 m<sup>2</sup>  
 PARKETT

ZIMMER  
 26,07 m<sup>2</sup>  
 PARKETT

ZIMMER  
 40,12 m<sup>2</sup>  
 PARKETT

ZIMMER  
 27,07 m<sup>2</sup>  
 PARKETT

72 100 103 15 525  
 370

THURNE  
 15-15

TÜR 9  
 1,97 m<sup>2</sup>  
 1,30 m<sup>2</sup>

BALKON  
 1,08 m<sup>2</sup>

TÜR  
 1,17 m<sup>2</sup>  
 1,10 m<sup>2</sup>

EINGANGS  
 1,75 m<sup>2</sup>

85  
 210

60  
 30

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205

110  
 205



# Objektbeschreibung

## Bel- Etage im Jugendstilhaus

Das Jugendstilhaus wurde 1899 errichtet. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock- diese Etage war seinerzeit die sogenannte "Bel- Etage" und dem Hausbesitzer vorbehalten.

Ein großes Entrée mit traumhafter Jugendstilmalerei an der Decke empfängt die Bewohner und geht in den wunderschönen **Wohnsalon mit Erker** über. Eine **Raumhöhe von 3,76 m**, **hohe Flügeltüren** mit gestrahlten Glasscheiben, **Stuckdecke** und ein **prunkvoller Kamin** und ein ebensolcher Luster verleihen diesem Raum ein **einzigartiges Wohngefühl**.

Der Wohnsalon geht über in das ebenso beeindruckende Speisezimmer mit einer **"Holzdecke"**, die mit der nur noch selten anzutreffenden Lasurtechnik geschaffen wurde. Auch hier befindet sich noch ein **Kachelofen** aus dem Errichtungsjahr und ein imposanter Luster.

Die **Zimmerflucht** wird auf der anderen Seite durch einen weiteren, großen Raum ergänzt. Hier befindet sich noch eine Originalsitzecke, die seinerzeit vom Hausherrn zum Kartenspiel genutzt wurde.

**Wunderschöne Sternparkettböden** und **klassische Kastenfenster** sorgen für das typische Altbauflair.

Hofseitig befindet sich ein großes Schlafzimmer mit **aufwendig gestalteten Fensterscheiben** zum Innenhof des Hauses. Angrenzend dazu gibt es einen Gang mit Schränken, der auch zum großen Badezimmer führt. Eine bodenebene Dusche und ein schöner Waschtisch mit viel Ablagefläche sorgt hier für Komfort. Ebenso gibt es hier auch noch eine weitere Toilette. Das Gäste- WC befindet sich nächst zur Wohnungseingangstüre.

Neben dem Speisezimmer ist die geräumige Küche gelegen, welche mit einer hochwertigen **Poggenpohlküche** ausgestattet wurde. Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und ein Dampfbackrohr sind selbstverständlich vorhanden.

Über eine äußerst **charmante Wendeltreppe aus Schmiedeeisen** gelangt man in das ehemalige "Dienstbotenzimmer", das sich im Stock darunter, also hofseitig, im Hochparterre

des Hauses befindet. Dieses Zimmer wird derzeit als gemütliches **Gästezimmer** genutzt.

Die Beheizung der Bel- Etage erfolgt mittels einer Gasetagenheizung. Die Heiztherme wurde erst 2021 erneuert. Der Gästebereich verfügt über eine Elektroheizung.

Zur Wohnung gehört auch noch ein kleiner Balkon mit klassischen Jugendstilelementen sowie ein Kellerabteil.

Das Stiegenhaus der Liegenschaft ist ebenso vom Jugendstil geprägt. Über einige Stiegen erreicht man den **Lift**. Wenn man das Haus betritt, fällt einem sogleich ein beeindruckendes **Stuckrelief** ins Auge.

Garagenplätze können in der näheren Umgebung angemietet werden.

Beim **Naschmarktgelände** wird bald eine **Grünoase** geschaffen, die im Sommer Erholung und Abkühlung für die Anrainer bringen wird.

Nähere Infos zur Begrünung des ehemaligen Naschmarktparkplatzes sind hier zu finden:

<https://www.ganz-wien.at/wien/news/naschmarkt-parkplatz.html>

25/7 Immobilien, eine Marke von Raiffeisen Immobilien, ist exklusiv mit der Vermittlung beauftragt.