



LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



WOHNEN IM HISTORISCHEN NEUBERGERHOF

Zeitlos elegante Eigentumswohnung in bester Lage 1010 Wien



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung in bester Lage des 1. Bezirkes.

Die renovierte Wohnung im historischen Innenstadthof weist eine klassische Eleganz auf, welche sich perfekt in das Wohnensemble einfügt. Durch die gute Raumaufteilung ist eine vielseitige Nutzung möglich.

Gerne erwarte ich Ihre Rückmeldung und stehe Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Löw', written over a white background.

Mag. Andrea J. Löw





EIGENTUMSWOHNUNG IN HISTORISCHEM GEBÄUDE 1010 WIEN

I. AUF EINEN BLICK

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Stephansdoms.

Adresse: Grünangergasse 1, 1010 Wien

Eckdaten zur gesamten Liegenschaft

Katastralgemeinde & EZ	01004 Innere Stadt, EZ 1837
Grundstücksfläche	1.426 m ²
Flächenwidmung	Gemischtes Baugebiet, (BK IV,g, BB) Schutzzone, Wohnzone, Denkmalschutz

Eckdaten zur Eigentumswohnung W 19

Nutzfläche	ca. 216 m ²
Etage	2. Liftstock
Heizung	Fernwärme
Aufteilung	Vorraum Gästetoilette Küche mit Abstellraum 5 Zimmer (davon 2 mit Bad en Suite) Balkon im Innenhof Kellerabteil
Zustand	Saniert
Energieausweis	wird vor Kaufvertragsunterzeichnung nachgereicht

Highlights

*Beste Lage im ersten Bezirk
Balkon im Innenhof
Sehr gute Raumaufteilung*

Kaufpreis	EUR 3.100.000,-
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



EIGENTUMSWOHNUNG IN HISTORISCHEM GEBÄUDE 1010 WIEN

II. LAGEBESCHREIBUNG

INNERE STADT DAS HERZ WIENS KURZ BESCHRIEBEN:

Geschichte – Kultur – Luxus und urbanes Leben auf höchstem Niveau

Der 1. Bezirk in Wien, auch bekannt als die Innere Stadt, ist das historische und geografische Zentrum der Stadt. Die Wohnlage in 1010 Wien gilt als eine der exklusivsten und teuersten in Österreich.

Die Innere Stadt ist geprägt von prachtvollen Altbauten, barocken Palästen, eleganten Wohnhäusern und historischen Denkmälern. Viele Gebäude stammen aus der Habsburgerzeit, was der Gegend eine besondere architektonische und kulturelle Bedeutung verleiht.

Der Stephansdom, die Kärntner Straße und der Graben sind bekannte Wahrzeichen und Einkaufsstraßen, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die gehobenen Boutiquen, Gourmetrestaurants, Cafés und Hotels verleihen der Gegend ein exklusives Flair.

In der Inneren Stadt befinden sich auch viele der bedeutendsten Museen, Theater und Opernhäuser Wiens, darunter die Wiener Staatsoper, das Kunsthistorische Museum und das Burgtheater. Für Kulturliebhaber bietet der Bezirk eine große Vielfalt an Veranstaltungen und Ausstellungen.

Obwohl der 1. Bezirk überwiegend urban ist, gibt es auch einige grüne Oasen wie den Burggarten, den Stadtpark und den Volksgarten, die zur Erholung und Entspannung einladen.

Die Zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien.

Daten & Fakten

Fläche	3,01 km ²	Einwohner	16.538
Postleitzahl	1010	Bevölkerungsdichte	5.494 Einw./km ²
Webseite	www.wien.gv.at		



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIGENTUMSWOHNUNG IN HISTORISCHEM GEBÄUDE 1010 WIEN

III. OBJEKTDDETAILS

MIKROLAGE:

Blick auf den Stephansdom - Ruhige Wohnstraße - Historisches Flair

Die Grünangergasse befindet sich im ältesten Stadtteil, in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom, der Kärntner Straße und dem Stadtpark. Die Straße und die Gebäude selbst sind von der klassischen Wiener Architektur geprägt, wobei die Fassaden oft im Barock- oder Jugendstil gehalten sind.

Die Lage in der Grünangergasse ist sehr begehrt, da sie einerseits mitten im Zentrum liegt und andererseits etwas abseits vom hektischen Trubel der Hauptstraßen wie der Kärntner Straße.

In unmittelbarer Nachbarschaft wird das Luxushotel Mandarin Oriental mit all seinen Annehmlichkeiten wie Spa und exklusivem Restaurant eröffnen.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DIE WOHNUNG:

Ruhepol inmitten des Zentrums – Klassische Eleganz – Innenhof

Der Neubergerhof (Annahof 1, Schulerstraße 16, Grünangergasse 1, Kumpfgasse 2; Konskriptionsnummer 833) hat eine langjährige Tradition.

Auf diesem Areal standen ursprünglich zwei Häuser. Eines kauften 1331 die Herzöge Otto und Albrecht II. von Österreich und schenken es dem 1327 gegründeten Zisterzienserkloster Neuberg an der Mürz (Steiermark), das angrenzende Haus erwarben die Mönche 1338 im Tauschweg von Jans im Strohhof. Aus den beiden Objekten wurde zusammengebaute Neubergerhof.

Im 16. Jahrhundert befanden sich im Neuberger Hof Buchdruckereien.

Nach der Aufhebung des Stifts Neuberg (1786) fiel der Neuberger Hof dem staatlichen Religionsfonds zu und wurde 1790 an Graf Apponyi verkauft (seither Privatbesitz). 1805 war hier der französische Marschall Charles Nicolas Oudinot einquartiert, am 28. Dezember 1805 fand hier die öffentliche Verkündung des Friedensschlusses von Pressburg statt. 1846 erhielt das Gebäude ein viertes Stockwerk.

Im Laufe des Zweiten Weltkriegs wurde das Haus schwer beschädigt.

Heute besteht die gesamte Liegenschaft aus 26 Wohnungen, 6 Gassenläden, 2 Büros, 1 Atelier, 2 Garagen mit Stellplätzen sowie 6 Abstellplätzen.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Die attraktive Wohnung liegt im zweiten Liftstock und besticht durch eine hochwertige Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss.

Die rund 216 m² verteilen sich auf einen Vorraum, eine Küche mit Abstellraum sowie drei schönen Zimmern, welche als Arbeitsräume, Wohnzimmer oder Bibliothek genutzt werden können. Weiters gibt es ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer sowie einen Masterschlafbereich. Im Masterbereich befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein großes Badezimmer.

Weiters hat die Wohnung eine Gästetoilette sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Im Innenhof befindet sich ein Balkon – im Wiener Jargon Pawlatsche genannt.

Ein großes Kellerabteil rundet das Ensemble ab.

Es besteht die Möglichkeit im Innenhof eine große Garage anzumieten.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Die Ausstattung kann als elegant bezeichnet werden und ist durch einen zeitlosen Stil geprägt:

- Fischgrät Parkett Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige Bäder, Armaturen und Sanitärprodukte mit Feinsteinzeug
- Maßgeschneiderte Holzbalken
- Flügeltüren im Innenbereich
- Hohe Raumhöhen
- Anbindung an die Fernwärme





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIGENTUMSWOHNUNG IN HISTORISCHEM GEBÄUDE 1010 WIEN

IV. Impressionen





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Eingangsbereich



Küche





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Esszimmer



Büro





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Bad en Suite





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Masterbedroom



Badezimmer





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Ausgang Innenhof



Innenhof





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

EIGENTUMSWOHNUNG IN HISTORISCHEM GEBÄUDE 1010 WIEN

V. WEITERE DOKUMENTE

Folgende Dokumente werden bei Interesse gerne nachgereicht:

- Auszug Grundbuch
- Wohnungsplan
- Vollständiger Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag & Nutzwertgutachten
- Weitere Fotos (sämtliche Fotos ©RealAgency)



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

RECHTLICHE HINWEISE

Das vorliegende Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.

Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. als vereinbart.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH
Vordergrub 13, 6370 Kitzbühel
Lohnsteinstraße 50, 2380 Perchtoldsdorf
T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Firmenbuchnummer: 500069x
UID-Nr.: ATU73743023

Bankdaten

Bankverbindung: Erste Bank
IBAN: AT90 2011 1839 6442 5400
BIC (S.W.I.F.T. – Adresse): GIBAATWWXXX