

Salzgries 21 – Innenstadt-Adresse mit Potenzial

Objekt: FI-503 • Salzgries 21 • 1010 Wien



◆ Daten im Überblick

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
€ 525.000	ca. 65 m ²	2	1955

PLZ	1010	Stockwerk	4
Ort	Wien	Fahrstuhl	Personenaufzug
Straße	Salzgries	Kellerabteil	Ja
Hausnummer	21	Fahrradraum	Ja
Top Nr.	27	Befuerung	Gas, Kohle
Land	Österreich	Kamin	Ja
Objektart	Wohnung	Bodenbelag	Laminat, Fliesen, Parkett
Objekttyp	Etagenwohnung	Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 65 m ²	Bad	Dusche, Einzelwaschtisch, WM-Anschluss
Anzahl Zimmer	2	WC	separat
Anzahl Schlafzimmer	1	Baujahr	1955
Anzahl Badezimmer	1	Zustand	Renovierungsbedürftig
Anzahl WC	1	Heizwärmebedarf	75,2 kWh/(m ² a) – Klasse C
ImmoNr	FI-503	fGEE	1,67 – Klasse C

◆ Beschreibung

◆ SALZGRIES 21/27

Wohnen im Herzen der Wiener Innenstadt, bereit für Ihre Handschrift

Manche Adressen muss man sich nicht erklären lassen. Salzgries 21 liegt dort, wo der erste Bezirk am lebendigsten ist: zwischen Donaukanal und gotischem Maria am Gestade, wenige Schritte von Schottenring, Hohem Markt und Graben. In einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1955 wartet im vierten Stock eine helle Etagenwohnung mit rund 65 m² auf ihre zweite Karriere.

Der Grundriss ist klar und großzügig. Ein geräumiges Vorzimmer führt zu zwei großzügigen Zimmern. Das Wohnzimmer mit rund 25 m² öffnet den Blick in den ruhigen Innenhof und lässt alle Möglichkeiten offen: Wohnen, Essen, Arbeiten, vielleicht ein offenes Konzept zur Küche hin. Das Schlafzimmer mit rund 18 m² blickt auf die gotische Kirche Maria am Gestade und den Passauer Platz, ein Aufwachen mit Wiener Stadtbild. Dazu kommen eine Küche mit Blick in den Hof, ein Bad und ein separates WC.

Was die Wohnung besonders macht, sind ihre **Raumhöhen von 3,45 m**. Sie schenken den Zimmern Luft, Licht und eine Wirkung, die man mit gängigen Neubauwohnungen nicht erreicht. Dazu kommen Parkettböden und die ruhige Hoflage mitten in der City.

Ehrlich gesagt: Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig**. Elektrik, Bad, Küche und Heizung stammen aus vergangenen Jahrzehnten und sind zu erneuern. Das ist die Chance dieses Objekts. Wer hier saniert, gestaltet eine Innenstadtwohnung nach eigenem Zuschnitt, mit Proportionen, die sich nicht nachbauen lassen.

◆ Lage

◆ MITTEN IM ERSTEN – UND DOCH AM WASSER

Salzgries ist eine der charmantesten Ecken der Inneren Stadt. Die Wohnanlage liegt an der Marienstiege, direkt neben der gotischen Kirche Maria am Gestade. Schon nach wenigen Metern ist man am Donaukanal, mit Promenade, Lokalen und Bars am Wasser.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Hohen Markt, Ruprechtsplatz und das Bermudadreieck, die Fußgängerzonen rund um Graben und Stephansdom sowie die Ringstraße mit Börse und Universität. Cafés, Restaurants, Bäckereien, Nahversorger, Ärzte und Banken liegen in Gehweite. Auch der Tuchlaubenhof als Einkaufszentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Bezirksamt sind schnell erreicht.

◆ ÖFFENTLICH UNTERWEGS OHNE AUTO

- ◆ Bus: Concordiaplatz (ca. 1 Gehminute), Tiefer Graben (2 Min.), Rudolfsplatz (3 Min.)
- ◆ Straßenbahn: Salztorbrücke (ca. 6 Min.), Schottenring (ca. 7 Min.)
- ◆ U-Bahn: Schottenring (ca. 8 Min.), Schwedenplatz (ca. 12 Min.)
- ◆ Bahnhof Wien Mitte in ca. 26 Gehminuten, Flughafen Wien-Schwechat in rund 17,7 km Entfernung
- ◆ Parkgarage am Concordiaplatz (ca. 1 Min.), E-Tankstelle am Rudolfsplatz (ca. 1 Min.)

Wer in dieser Lage wohnt, braucht kein Auto. Alles liegt in Reichweite, auch die Kultur.

◆ Ausstattung

◆ WAS DIE WOHNUNG HEUTE BIETET

- ◆ Etagenwohnung im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1955, massiv, 7 Geschöße, Dachgeschoß ausgebaut), Personenaufzug im Haus
- ◆ Zwei Zimmer, Vorzimmer, Küche, Bad und separates WC, ca. 65 m² Wohnnutzfläche
- ◆ Raumhöhe 3,45 m
- ◆ Wohnzimmer und Küche mit Blick in den ruhigen Innenhof, Schlafzimmer mit Blick auf Maria am Gestade und den Passauer Platz
- ◆ Fenster mit Isolierverglasung
- ◆ Parkettboden
- ◆ Laminatboden im Vorzimmer
- ◆ Fliesen in Bad und WC
- ◆ Einbauküche, Bad mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- ◆ Wohnzimmer mit Kachel-/Koksofen als nostalgischem Blickfang
- ◆ Kellerabteil und Fahrradraum
- ◆ Gasanschluss in der Wohnung, Warmwasser über E-Boiler

◆ KAUFNEBENKOSTEN

KAUFPREIS	PROVISION (INKL. UST.)	GRUNDERWERBSTEUER	GRUNDBUCHEINTRAGUNG
€ 525.000	3,6 %	3,5 %	1,1 %

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

HINWEIS ZUR KAUFABWICKLUNG

Die Immobilie befindet sich in einer Verlassenschaft. Der Verkauf erfolgt daher unter verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung. Der Kaufvertrag wird bereits unterzeichnet, tritt jedoch erst nach Zustimmung des Gerichtes in Kraft. Die Kaufpreiszahlung erfolgt treuhändig nach erteilter Genehmigung, anschließend kann die Eintragung ins Grundbuch erfolgen. Für Käufer entsteht dadurch volle Rechtssicherheit, da der Kaufvertrag verbindlich vorbereitet ist, aber erst mit gerichtlicher Zustimmung wirksam wird.

◆ Impressionen



Passauerplatz



Ansicht Passauerhof (Wiederaufbau)



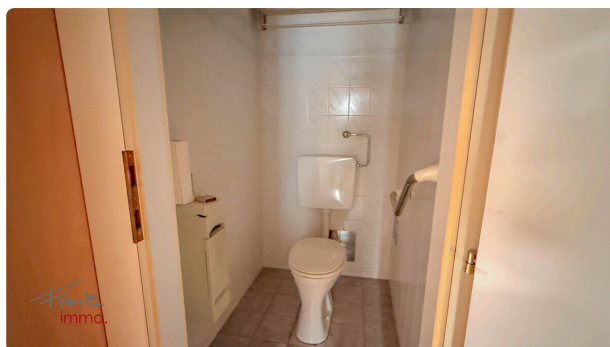
Vorraum



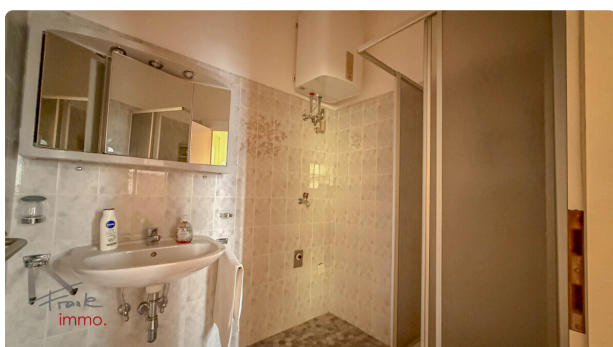
Vorraum



Garderobe



WC



Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Innenhof vom WZ



Küche



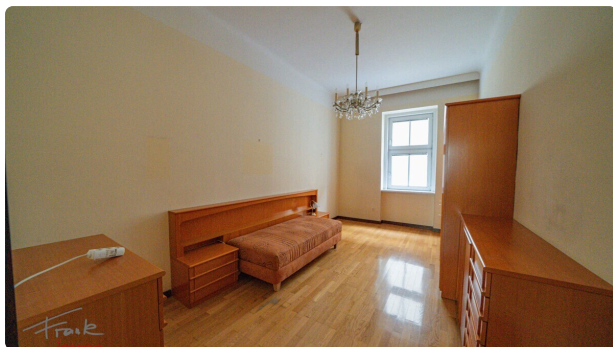
Küche



Küche



Schlafzimmer

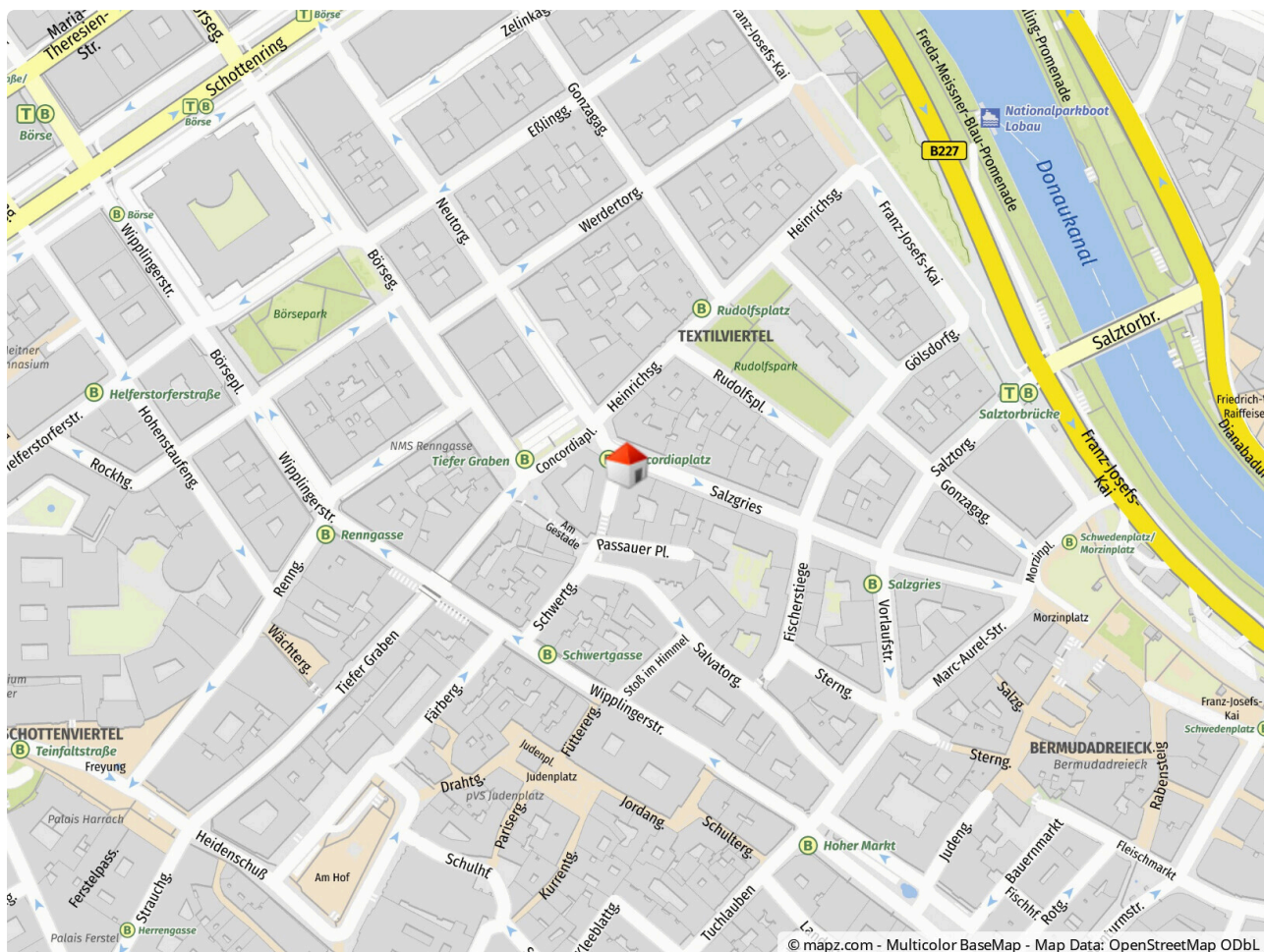


Schlafzimmer



Ausblick Passauerplatz

◆ Lageplan



Lageplan

◆ Ihr Ansprechpartner

ANSPRECHPARTNER	Herr Andreas Frank
MOBIL	0699 15041210
UNTERNEHMEN	Frank Immobilien GmbH
ADRESSE	Hauptstraße 8, 2486 Landegg
E-MAIL	office@frankgroup.at
WEB	www.frankimmobilien.at

RECHTSHINWEIS

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem 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. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.