



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Nickelgasse 4, A-1020 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Nickelgasse 4, A-1020 Wien

Einzigartiges Wohnen beim Karmelitermarkt: Generalsanierter Altbau mit DG-Ausbau!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in traumhaftem Altbauensemble.

In bester, attraktiver Lage in der Nähe des Karmelitermarkts stehen ab sofort Erstbezugswohnungen zum Kauf zur Verfügung. Die vielfältigen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Wohnflächen zwischen 47 und 136m² bieten für jeden Lebensstil den passenden Raum. Jede Einheit präsentiert sich mit ihrer eigenen Freifläche mit Blick in den Innenhof – sei es ein malerischer Garten, ein sonniger Balkon oder eine einladende Terrasse – lassen Sie sich inspirieren und entspannen Sie in Ihrem privaten Rückzugsort.

Die Eleganz des saniertes Eingangsbereiches, Pendelleuchten-Schick und zeitloses Fliesendesign – begeistert ebenso wie die Ausführung einer hochwertigen Ausstattung jeder einzelnen Wohnung.

Das Projekt im Überblick:

- Generalsanierter Altbau mit Dachgeschoß-Ausbau
- 8 Wohnungen auf 6 Etagen
- 2-5 Zimmer
- 47 - 136 m²Wohnflächen
- private Freifläche zu jeder Wohnung (Garten, Terrasse oder Balkon)
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 09.05.2033:
 - HWB: 36 kWh/m²a; Klasse B
 - fGEE: 0,86; Klasse B

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Genießen Sie das angenehme Raumklima dank modernster Luftwärmepumpen und Fußbodenheizung. Edle Fliesen und Parkettböden vereinen Stil und Komfort auf höchstem Niveau!

Hochwertigste Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Luft-Wasserwärmepumpe
- Klimaanlage im Dachgeschoß
- Vorbereitung für die Klimaanlage in den Geschossen EG- 4.OG
- Eichenparkettboden Fischgrät im Altbau
- Eichenparkettboden Einblatt im Neubau
- Edle Feinsteinzeugfliesen in den Badezimmern
- Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Marken wie Villeroy & Boch, Geberit

Die ideale Lage:

Direkt beim Karmelitermarkt gelegen, erwarten Sie charmante Cafés und erstklassige Restaurants nur einen Steinwurf entfernt. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung durch Bus, Straßenbahn und U-Bahn macht es leicht, die Stadt zu erkunden und Ihre Ziele zu erreichen.

Öffentliche Anbindung im Detail:

- Bus: 5A, 3A, N311
- Straßenbahn: 31, 1, 2
- U-Bahn: U2, U4

Erleben Sie die Synergie aus Tradition und Moderne, Komfort und Urbanität – sichern Sie sich noch heute Ihren Platz in diesem exklusiven Wohnraum!

3% Kundenprovision
Bereits Fertiggestellt

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

3% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Energieausweis:

Gültig bis: 09.05.2033

HWB: **B** 36 kWh/m²a

fGEE: **B** 0,86

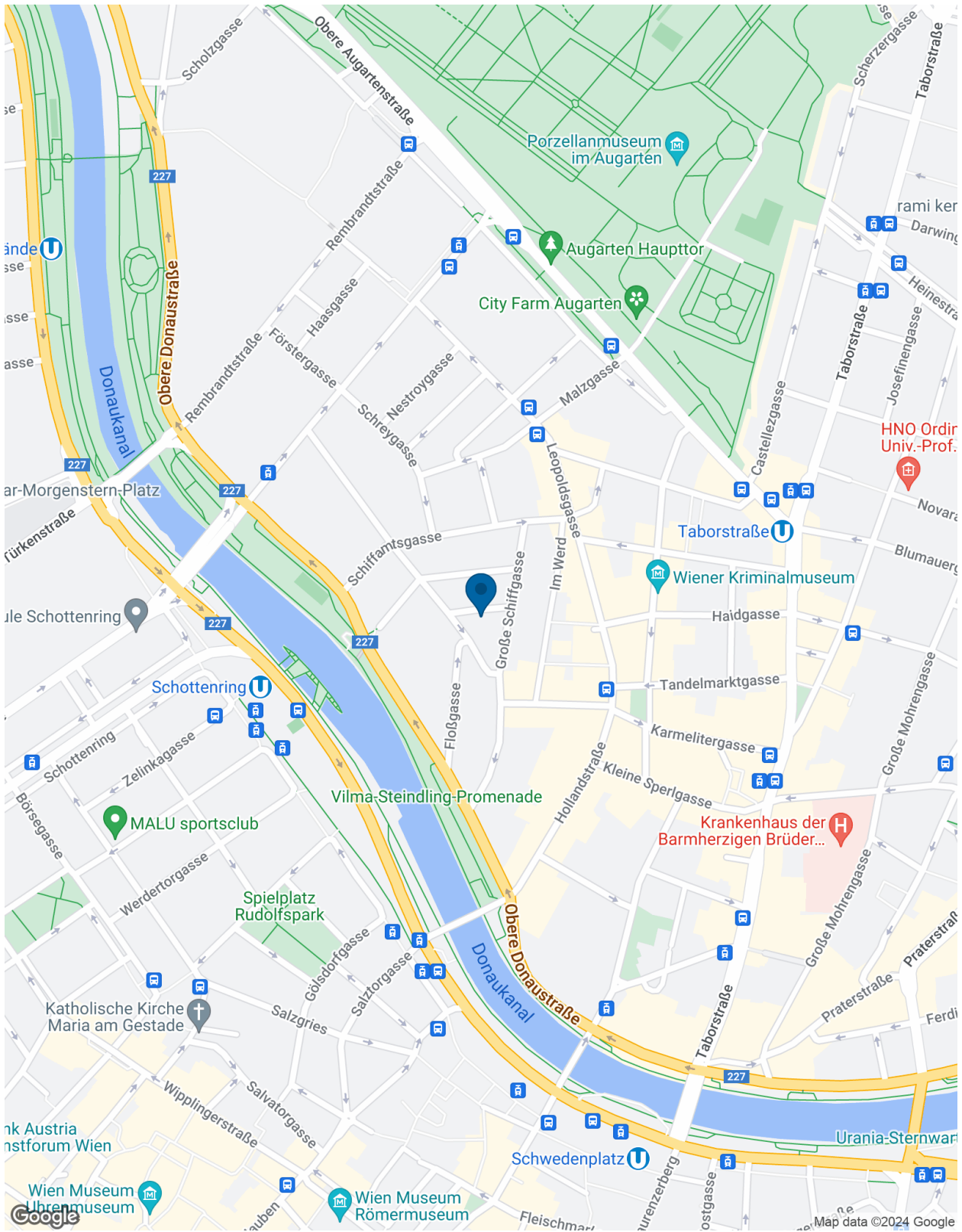
Fotos







Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

