2 Zimmer Apartment Nähe AKH - elegant saniert - ready to move in...

Objektnummer: 309738

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Antonigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1888
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	81,88 €
USt.:	10,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

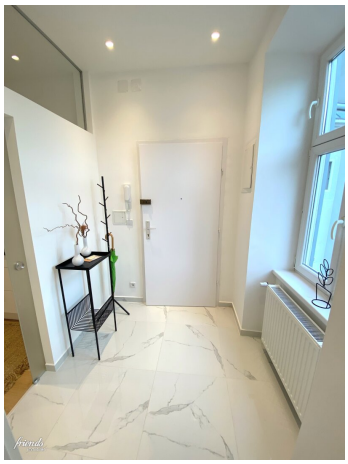
Ihr Ansprechpartner

Peter Krammer

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

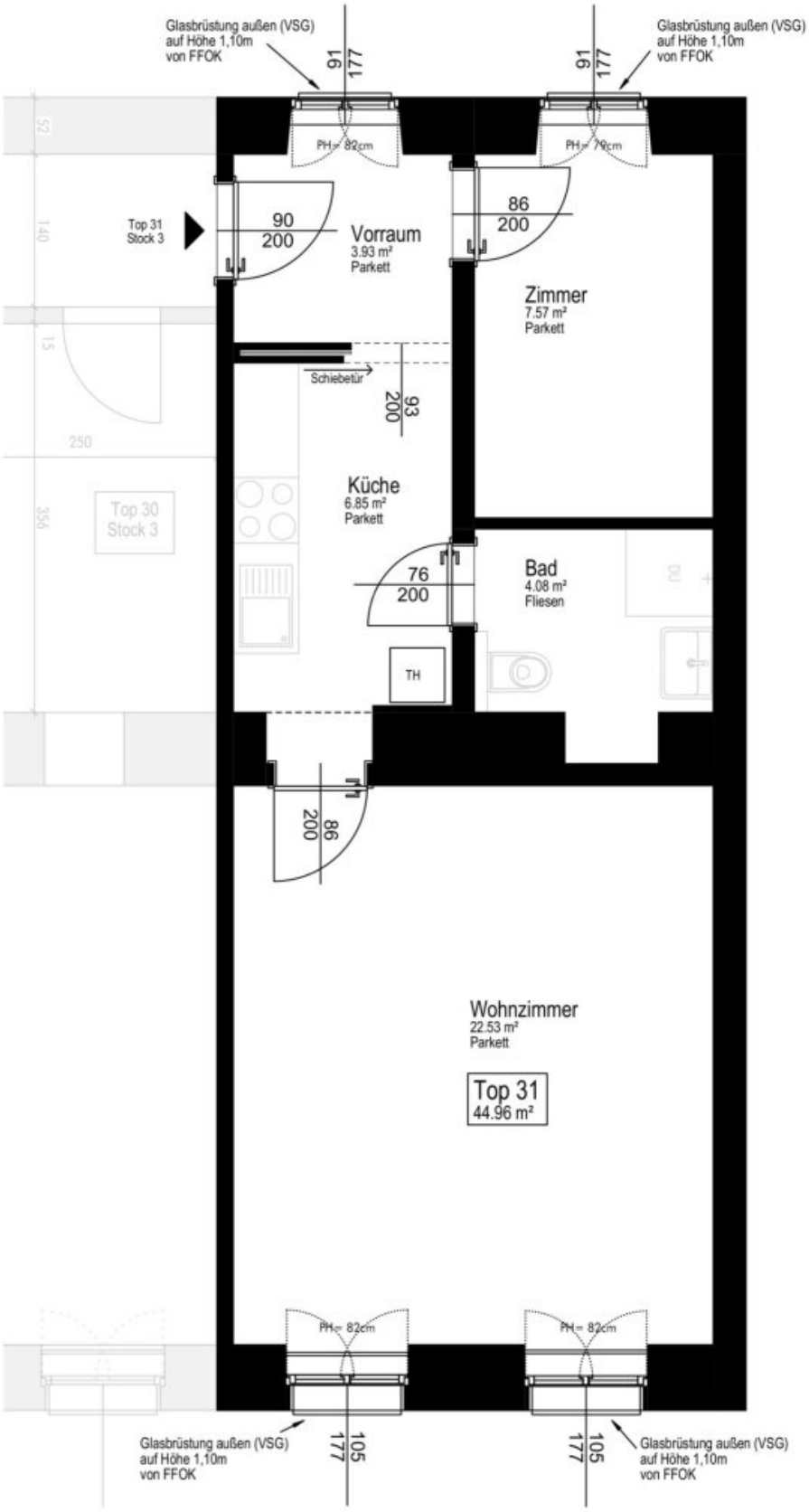
friends
immobilien

friends
immobilien



friends
immobilien

↑Antonigasse
friends
immobilien



friends immobilien

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Diese charmante Wohnung liegt im 18. Bezirk von Wien Währing, der Antonigasse in der 3.Etage eines 1888 erbauten Eckgebäudes. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Stockwerke und hat einen Personenlift. Eines der herausragenden Merkmale ist der weitläufige und romantische östliche Innenhof mit beeindruckendem Fernblick, welchen man nicht nur auf dem Weg durch das helle Stiegenhaus sieht, sondern auch aus dem Schlafzimmer der Wohnung genießen kann.

Im vergangenen Sommer wurde die Wohnung umfassend generalsaniert, wobei das Hauptaugenmerk auf hochwertigsten Materialien und der Erhalt des Altbau-Charakters mit einer gekonnten Mischung aus Moderne lag.

Sowohl die **Wasser- als auch die Elektroinstallationen** wurden komplett erneuert und auf den modernsten Stand gebracht. Smartmeter ermöglichen ab sofort bequeme Verbrauchsmeldungen und Verbrauchskontrollen und wurden aus ästhetischen Gründen auf den Gang verlegt.

Der Bodenaufbau der Wohnung wurde komplett erneuert und isoliert. In den Haupträumen Wohn-Schlafzimmer sowie Küche wurden große Echtholzdielen verlegt. Für die Böden im Bad und Vorraum wurde Marmor ausgewählt, welcher der Wohnung eine gewisse Stattlichkeit und Eleganz verleiht, zudem noch einen großen Komfort bei der Pflege im Eingangsbereich und im Nassraum darstellt. In allen Räumen befinden sich schlichte Heizkörper, im Badezimmer eine zusätzliche Elektrofußbodenheizung sowie einen edlen Handtuchtrockner**.**

Die Raumaufteilung wurde optimiert, das Vorzimmer ist nun durch eine Glasschiebetür von der Küche getrennt. Der Kaminschacht wurde renoviert und die **Heizungstherme** gründlich serviciert und ist erst wenige Jahre alt. Die Therme befindet sich im Küchenbereich, und wurde aus ästhetischen Gründen klug verbaut. Die Altbautüren wurden aufwendig renoviert und mit neuen, modernen Beschlägen ausgestattet.

Das Badezimmer ist ein wahres Luxusbad auf 5 Quadratmetern, dass viel Platz und beste Belüftung bietet. Ein stilvoller Glas-Oberschrank und eine große Nische sorgen für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus befindet sich hier auch einen Waschmaschinenanschluss.

Durch seine großzügige Tiefe und das praktische Design, ergänzt durch ein großes Fenster, verwandelt sich das **Schlafzimmer** in ein echtes Raumwunder. **Die Küche** bildet das Zentrum der geräumigen 2-Zimmer-Wohnung. Hier wurde bei der Ausstattung definitiv nicht gespart, alle Geräte stammen aus der exklusiven Dieter Knoll Collection. Die Intelligenten Laden und Schranksysteme wurden von Tischlerhand gefertig. Das 22 Quadratmeter große

Wohnzimmer beeindruckt mit einer prächtigen **Raumhöhe von 3 Metern** und zwei großen südwestseitigen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen.

Praktischerweise befindet sich ein rund 2 Quadratmeter großes **Kellerabteil** auf derselben Etage, welcher für nur 7€ im Monat optional zu mieten wäre, und zusätzlichen Stauraum in unmittelbarer Nähe des Wohnraums bietet.

Raumaufteilung:

- VZ 3,93m²
- Schlafzimmer 7,57m²
- Küche 6,85m²
- WZ 22,53m²
- Bad/WC 4,08m²
- Gesamtfläche 44,96m²

Lagebeschreibung:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, umfangreiche Sportaktivitäten und weitläufige Grünflächen in unmittelbarer Nähe. Durch die Antonigasse gelangen Sie auf direktem Wege zum Wiener Allgemeinen Umfallkranken Krankenhaus (AKH) und zur U6 U-Bahnstation Michelbeuern AKH.

Einige der wichtigsten Entfernungen im Detail:

- 1000m AKH Wien und zur U6-Station Michelbeuern
- 50m Straßenbahnlinie 42 in Richtung Schottentor (Abfahrten alle 8 Minuten)
- 650m Universitätswarte

- 1800m Türkenschanzpark
- 150m Christine Nöslinger Park (Tennisanlage Tennisakademie)
- 300m Diepoldpark (Hundeauslaufzone, Kinderspielplatz, Tischtennisplatz, Urban Gardening)

Einkaufsmöglichkeiten

- 130m Apotheke Weinhaus
- 200m Euro Spar
- 250m Billa
- 700m Hofer & Tankstelle

Diese Wohnung vereint gekonnt den Charme eines Altbaus mit modernem Komfort und hochwertiger Ausstattung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen wir beraten Sie sehr gerne im Detail.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap