

3-Zimmer Altbau-Juwel mit Terrasse im Innenhof!



Objektnummer: 19322
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dißlergasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1877
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,21 m ²
Nutzfläche:	107,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

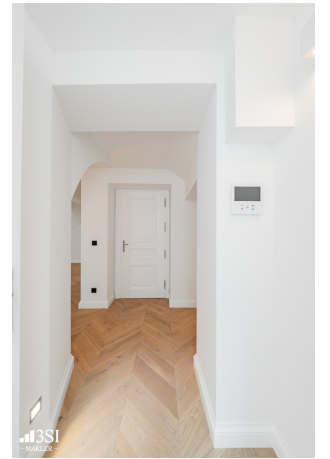
Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

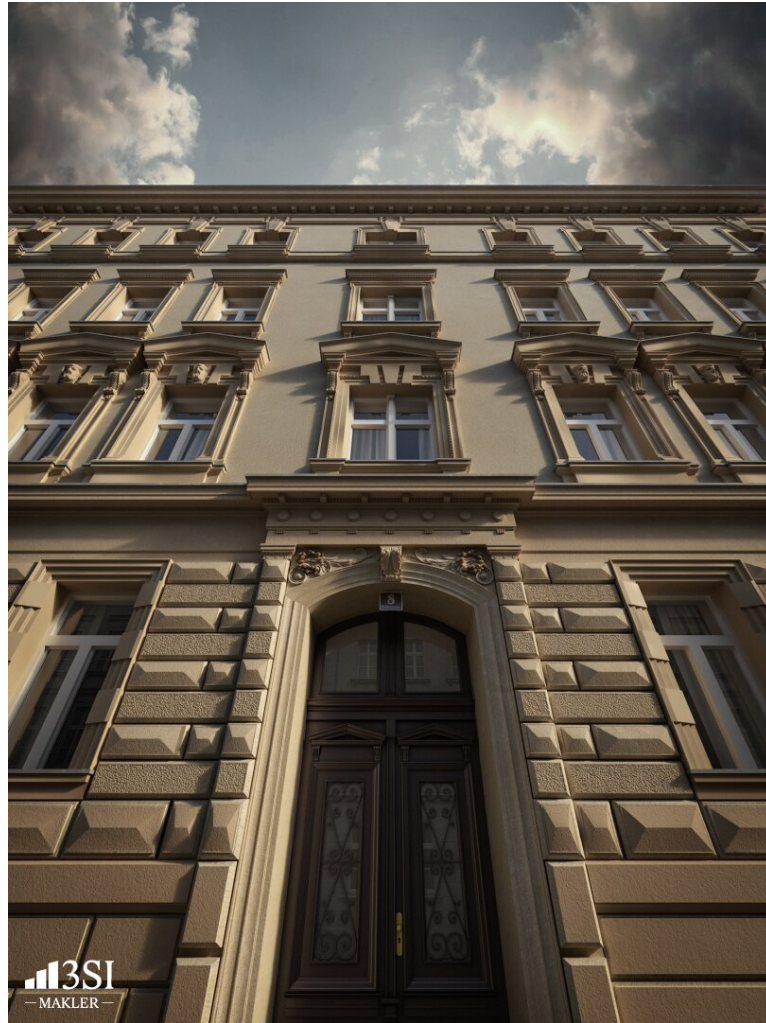
Suche Wohnraum, der zu mir passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/eigentums-aktion

3SI
— MAKLER —

















Dißlergasse 8
1030 Wien

Top 1 · Souterrain

Wohnfläche	89,31 m²
Terrasse	21,40 m²
1 Vorraum	5,24 m ²
2 Vorraum	7,52 m ²
3 Wohnküche	41,41 m ²
4 Zimmer	11,71 m ²
5 Zimmer	11,55 m ²
6 Bad	11,26 m ²
7 WC	1,75 m ²
*8 Böschung	5,22 m ²
*9 Rampe + Treppe	26,71 m ²

* Diese Fläche wird der gegenständlichen Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 5 Generationen.



Die in der Planentwicklung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planungen. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsschreibung. Deutsche Maße sind Rohbaumaße. Planzustand: November 2021



Objektbeschreibung

3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion

The Heritage - Belle Epoque trifft Moderne

- 9 exklusive Eigentumswohnungen
- 4 luxuriöse Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmer mit 44 bis 162 m² Wohnfläche
- Sonnige Balkone, Weitläufige Terrassen und Dachterrassen
- Hochwertig revitalisierter und modernisierter Altbau
- Klimaanlage und außenliegender Sonnenschutz im Dachgeschoß
- Begehrte und ruhige City-Lage
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Ganz in der Nähe des Schwedenplatzes, im dritten Wiener Bezirk, befindet sich das Gründerzeithaus „The Heritage“.

Im Zuge der behutsamen Umgestaltung des geschichtsträchtigen Gebäudes entstehen 13 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen von ca. 44 - 162 m². Besonderer

Fokus lag dabei auf dem Erhalt und der Wiederherstellung der ursprünglichen Bausubstanz im begehrten Gründerzeitstil.

Gleichzeitig wurde das Haus auf den neusten Stand der Technik gebracht und auch moderne Elemente wie große Glasflächen flossen in das geschichtliche Ambiente ein. Viele der exklusiven Apartments verfügen zudem über sonnige Balkone oder Terrassen – eine wahre Rarität im Altbau. Klassische Stilaltbautüren mit dekorativen Vertäfelungen sowie aufwendig verlegtes Fischgrätparkett unterstreichen das begehrte Altbau-Flair. Straßenseitig wurden die historischen Wiener Kastenfenster mit Außen- und Innenflügeln wiederhergestellt, die den Charme der mit dekorativen Stuckelementen verzierten Fassade noch unterstreichen.

Im spannenden Gegensatz zur traditionsreichen Historie des Hauses steht die Ausstattung mit modernster Smart-Home-Technik, mit der sich die Wohnräume mit verschiedensten Lichtarrangements in Szene setzen lassen und das Raumklima nach den individuellen Vorlieben justiert werden kann. Zur zeitgemäßen Ausstattung gehört selbstverständlich auch ein Aufzug, der die drei Stockwerke und zwei Dachgeschoße barrierefrei und komfortabel verbindet.

Mitten in Wien! Zentrale Toplage - reich an internationaler Schönheit und regionalem Charme!

Während die Dißlergasse selbst eine ruhige, von Bäumen flankierte Einbahnstraße ist, befindet sich mit dem Schwedenplatz in direkter Nachbarschaft ein lebendiges Eintrittstor in die Wiener Innenstadt, den ersten Bezirk. Die historische Wiener City mit ihren Sehenswürdigkeiten, kleinen Boutiquen und Designshops bekannter Luxusmarken liegt nur einen Spaziergang entfernt. Dank hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Radwegenetz erreicht man auch ohne Auto schnell alle Punkte der Stadt. Auch für kulturell Begeisterte ist „The Heritage“ der ideale Ausgangspunkt.

Wohnbehagen auf Knopfdruck - Regelgeschoßwohnungen

Beim Betreten der Räume fällt der Blick sofort auf die klassischen Stuckelemente an den Decken, die den typischen Altwiener Charme verleihen. Die hochwertigen Fenster mit 2-fach-Verglasung lassen viel Licht herein, sorgen für ein angenehmes Raumklima und sparen Energie. Die Balkone sind mit einem wetterfesten WPC-Dielenboden in realistischer Holzstruktur beplankt, der unempfindlich gegenüber UV-Strahlung und komplett splitterfrei ist. Dank des Outdoor-Wasseranschlusses kann eine Bewässerungsanlage zum automatischen Gießen der Pflanzen installiert werden. Auch dem Grillvergnügen im Freien steht nichts im Wege, eine Außensteckdose für den Elektrogriller ist vorhanden.

In den Bädern setzt sich die gehobene Ausstattung fort. Formschöne Designerwaschbecken, große Spiegel mit satinierten Leuchtflächen und Handtuchheizkörper sorgen für Wellnessfeeling. Über eine Soundanlage und in der Decke integrierte Lautsprecher ertönen die passenden Wohlfühlklänge. Statt vieler Kerzen taucht die LED-Beleuchtung der Badewanne den Raum in ein romantisches Licht und schafft so eine entspannte Spa-Atmosphäre zu Hause.

Im siebten Himmel - Dachgeschoßwohnungen

Auf den zwei Dachgeschoßebenen entstehen vier luxuriöse und sonnendurchflutete Dachgeschoßwohnungen.

Eichenparkettböden in Dielenoptik des österreichischen Qualitätsherstellers Weitzer betonen die Großzügigkeit der Wohnräume und verleihen eine hochwertige Ästhetik. Über großflächige Schiebetüren gelangt man auf die hofseitig gelegenen Balkone und Terrassen – ein wahres Juwel im Altbau. Die Beschattung mit Außenrollos und die Ausstattung mit leistungsfähigen Klimaanlage in den Innenräumen sorgen selbst bei hochsommerlichen Temperaturen für ein angenehmes Wohlfühlklima zu Hause. Besonderes Highlight: Mit dem Aufzug gelangt man direkt in die Penthouse-Wohnung im zweiten Dachgeschoß. Das dort gelegene 57 Quadratmeter große Wohnzimmer mit Küche kommt ganz ohne Dachschrägen aus. Möglich wird dies durch eine beeindruckende raumgroße Gaube, die rundum verglast ist. Riesige Terrassenflächen auf der gleichen Ebene sowie am Dach machen den Wohntraum perfekt.

Beschreibung Top 1

Diese traumhaft sanierte Altbauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 86m² und eine ca. 21m² große südseitig ausgerichtete Terrasse. Die Wohnung befindet sich im **Souterrain** und ist über den Innenhof zu begehen. Sie teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Abstellraum
- Separates WC mit Waschbecken
- Wohnküche

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Terrasse

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m
Apotheke <100m
Klinik <650m
Krankenhaus <700m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <300m
Universität <350m
Höhere Schule <1.800m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <450m

Post <125m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap