

## **Wohnen und Arbeiten! Exklusive Altbauwohnung auf zwei Etagen mit Garagenplätzen und Eigengarten**



**Objektnummer: 3434**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1824
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	269,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	348,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,80 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,24 €
<b>USt.:</b>	93,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zwei Garagenstellplätze können optional um € 90.000,00 erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH









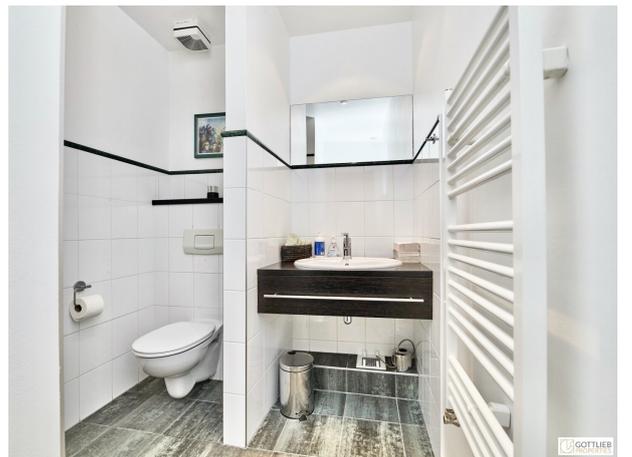
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES





GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB

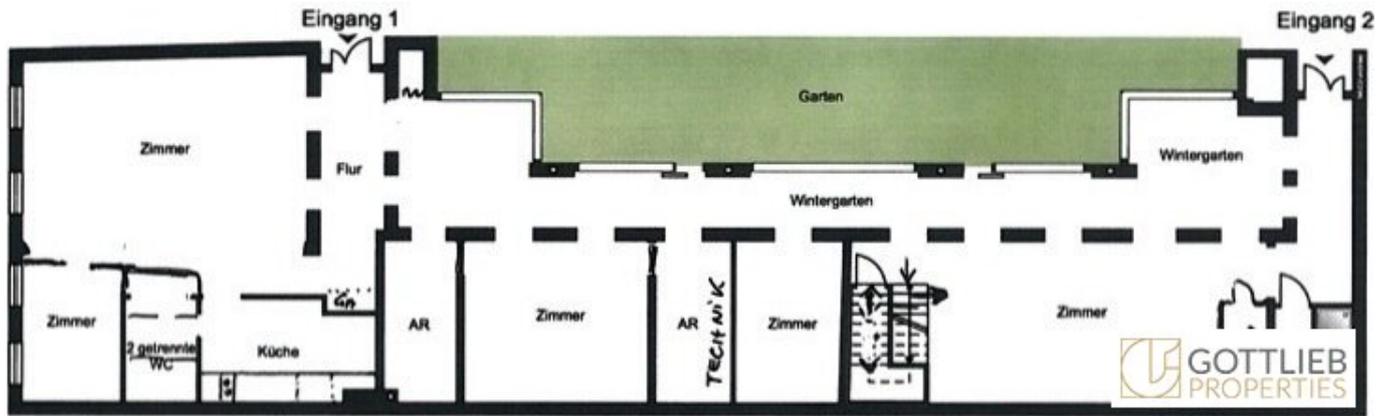


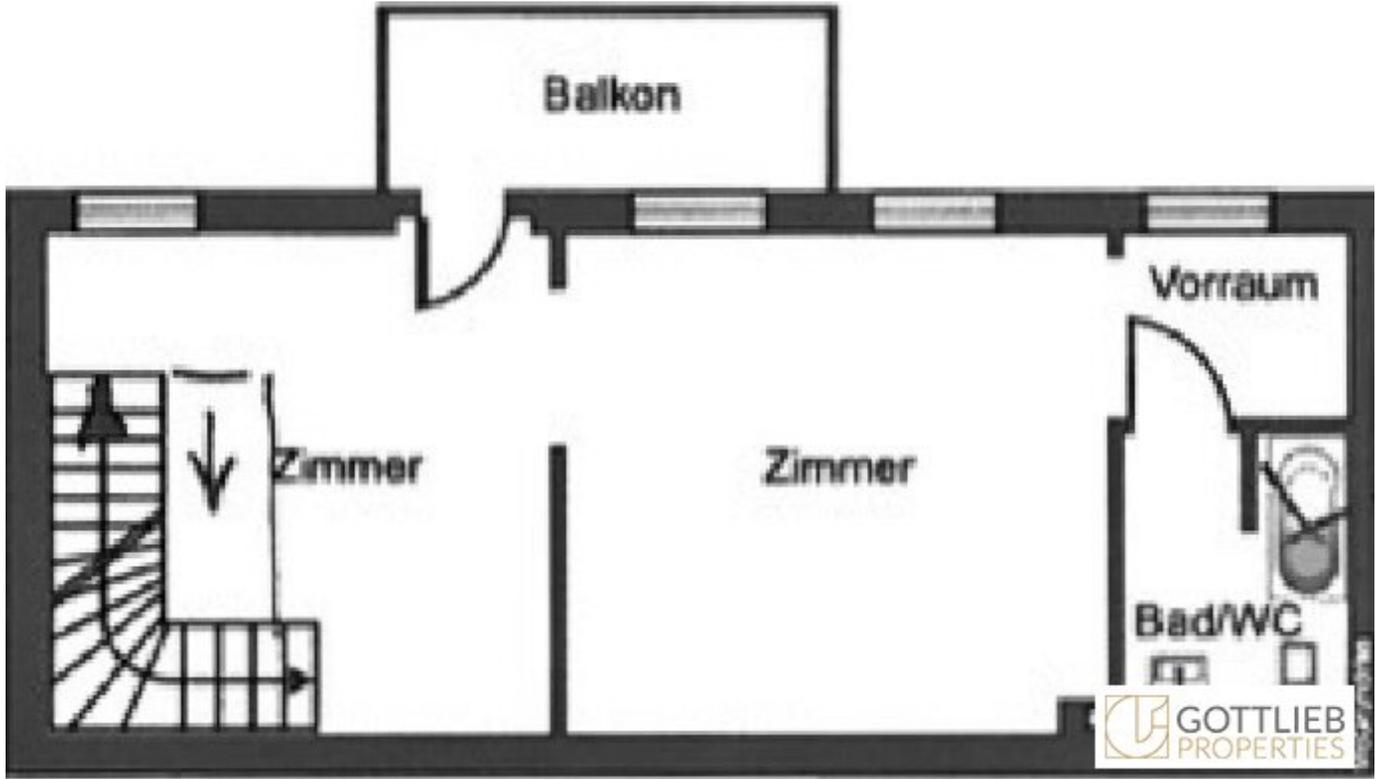
GOTTLIEB











## Objektbeschreibung

Mitten im 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Biedermeier-Haus aus dem Jahre 1824 mit typisch gegliederter Fassade, eine helle, gepflegte sowie sehr gut geschnittene, **loftartige Wohnung auf zwei Ebenen mit ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem nordwestseitig gelegenen ca. 71 m<sup>2</sup> großen Garten und ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon** zum sofortigen Verkauf.

Diese wunderbar lichtdurchflutete Liegenschaft mit original erhaltenem Deckengewölbe ist von zwei separaten Eingängen zugänglich und könnte somit auch in **zwei getrennt voneinander begehbare Einheiten** gegliedert werden. Alternativ kann man **Arbeiten und Wohnen in einem entspannten, eleganten sowie stilvollen Ambiente** kombinieren.

Man betritt diese Wohnung **barrierefrei** im Erdgeschoss und gelangt über einen hellen, freundlichen Eingangsbereich in den Flur, von dem aus zentral fünf, getrennt voneinander begehbare, Zimmer, die Küche, drei Abstellräume sowie ein Duschbad mit Toilette und zwei weitere separate Toiletten erreichbar sind. Von hier aus öffnet sich auch der Blick hin zum ruhigen Innenhof direkt in den Garten mit Terrasse, welcher durch große Glasschiebetüren betreten und integriert werden kann.

Im Obergeschoss, welches über eine Holzstiege erreicht werden kann, befinden sich ein Vorraum, zwei weitere Zimmer, ein Balkon mit Blick in den grünen Innenhof sowie ein Duschbad mit Toilette.

Der Wohnung sind zwei Kellerabteile zugeordnet.

**Zwei Garagenstellplätze können optional um € 90.000,00 erworben werden.**

+ barrierefrei

+ Erdgeschoss und 1. Stock

+ ca. 348,22 m<sup>2</sup> Nutzfläche

+ ca. 269,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 70,80 m<sup>2</sup> Eigengarten

+ ca. 7,86 m<sup>2</sup> Balkon

+ Eingangsbereich

- + Flur
- + fünf Zimmer im Erdgeschoss
- + zwei weitere Zimmer im Obergeschoss
- + Küche mit Ess-Bereich
- + ein Duschbad mit Toilette
- + zwei separate Gästetoiletten
- + drei Abstellräume
- + der Wohnung sind zwei Kellerabteile zugeordnet

## **Ausstattung**

- + modernes Bus-System
- + Kabelkanäle in den Büroräumen
- + komplett ausgestattete Küche mit Einbaugeräten und Ess-Bereich
- + Duschbad mit Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + drei Abstellräume
- + Parkettböden
- + Steinböden
- + Fliesenböden
- + Gasetagenheizung
- + Klimaanlage
- + elektrische Dachflächen-Fenster mit Beschattung
- + Tresor

+ Alarmanlage

+ **professionelle gärtnerische Ausgestaltung des Außenbereichs mit Springbrunnen**

+ **zwei Garagenstellplätze optional um € 90.000,00**

## **Verkehrsanbindung**

+ U-Bahn-Linien U3, U4, U6

+ Autobus-Linie 57A

+ Straßenbahn-Linie 18

## **Infrastruktur**

Die einzigartige Lage dieser Liegenschaft zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

## **Sonstiges**

**Die derzeitige Bürowidmung kann nach Auskunft des Eigentümers jederzeit in eine Wohnungswidmung umgewandelt werden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap