

**(Reserviert) Historischer Charme trifft moderne Eleganz -
Imposante Altbauwohnung mit Kamin(en) und Terrasse im
Herzen von Hernals**



Objektnummer: 6013/572

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,46
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	338,17 €
Heizkosten:	119,35 €
USt.:	57,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Diana Voskov

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das den unwiderstehlichen Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Komfort vereint!

Die einzigartige Immobilie erstreckt sich über die gesamte Wohnetage des vorletzten Stockwerkes eines aufgestockten Altbauhauses. Der charmante Charakter des Hauses, welches innenhofseitig thermisch saniert wurde, kommt in jedem Detail zum Ausdruck: wunderschöne, gut erhaltene Originalbodenbelege aus der Errichtungszeit, einladender Eingangsbereich, weitläufiger Gewölbekeller.

Die Wohnung besteht aus 2 separaten, wohldimensionierten Wohneinheiten, welche zusammengelegt und zu einem harmonischen Wohnraum gestaltet wurde. Die ursprüngliche Aufteilung (2 Wohnungen) entspricht der aktuellen Parifizierung und bietet den Vorteil das beeindruckende Raumangebot individuell den eigenen Bedürfnissen anzupassen: ideal als großzügige Familienwohnung, oder zusätzlicher Wohnraum für Familienangehörige, Mitbewohner bzw. als Büro- und Wohnraum-Kombination.

Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im vorletzten Stock und besticht durch ihren durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, bestausgestatteter Küche bildet das Kernstück der Immobilie und bietet einen nahtlosen Übergang zur sonnigen, südausgerichteten Terrasse (kein direktes vis-a-vis!). Von hier aus gelangt man sowohl in das Bad (Badewanne, Dusche, Bidet und Belichtung durch Glasbausteine) als auch in das großzügige Schlafzimmer. Angrenzend am Wohn- und Essbereich befindet sich ein weiteres Zimmer, welches im Zuge der Zusammenlegung beider Wohnungen um einen zusätzlichen Raum erweitert wurde und eine imposante Größe präsentiert. Ein weiterer gemütlicher Raum am anderen Ende der Etage sowie eine Gästetoilette ergänzen das Raumangebot der gemütlichen Wohnung.

Das Highlight der charmanten Wohnung sind die zwei gemütlichen Kamine (weitere Anschlüsse ebenfalls vorhanden), welche nicht nur für eine behagliche Atmosphäre sorgen, sondern auch eine zusätzliche Heizquelle schaffen und zu einem nachhaltigen und energieeffizienten Wohnkonzept beitragen.

Zwei trockene, gepflegte Kellerabteile sowie ein Abstellraum im Stiegenhaus, der praktisch gegenüber der Wohnung situiert ist und zusätzlichen Stauraum bietet, ergänzen das großzügige Raumprogramm der gesamten Immobilie.

Highlights

- Imposante Raumhöhe

- Höhere Stockwerk
- Lift
- Zentralheizung
- Weitblick
- Südterrasse
- 2 Kamine
- 2 Kellerabteile
- Bad mit Dusche/Badewanne/Bidet
- Veränderbarer Grundriss

Diese elegante Wohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lifestyle-Erlebnis, das Geschichte und modernen Komfort vereint. Entdecken Sie den Luxus des urbanen Lebens in diesem exklusiven Refugium und lassen Sie sich von der Magie dieses geschichtsträchtigen Wohntraums verzaubern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap