Grand Park Residence: Herrschaftlicher Altbau mit Weitund Grünblick



Objektnummer: 19761

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Dauja

Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Widerhoferplatz 1

Wohnung

Österreich

1090 Wien

1900

Altbau

228,46 m²

246,83 m²

6,50

2

3

3

E 160,58 kWh / m² * a

2.490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55





















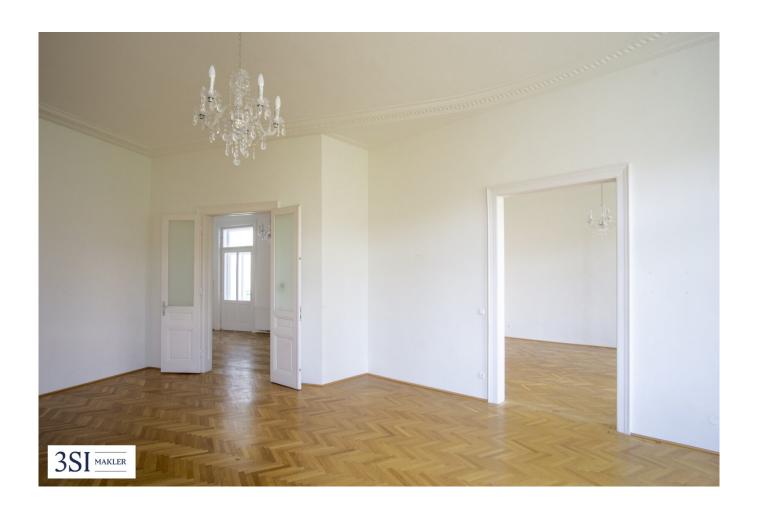




















Objektbeschreibung

Wiener Eleganz modern interpretiert

- Repräsentative Lage: Begehrte Adresse am Widerhoferplatz 1 ruhig und doch zentral
- Sanierte historische Stilaltbauwohngen:
 - Wohnflächen von 104 bis 228 m², 3 bis 6 Zimmer
 - Raumhöhen bis zu 3,65 m, stilvolle Gründerzeit-Atmosphäre
 - Vollständige Sanierung unter Erhalt architektonischer Details
- Historisches Flair und moderne Ausstattung:
 - Französisches Fischgrätparkett, prachtvolle Stuckleisten, traditionelle Kastenfenster mit Laibungen, hohe Türen im Alt-Wien Stil
 - teils mit nachhaltiger Luftwärmepumpe
 - Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme
 - Exklusive B\u00e4der mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtischen, Markenarmaturen und Marmoroptik-Feinsteinzeug

• Sicher und smart:

- Eingangstüren im klassischen Design "Alt Wien" mit Sicherheitsstandard WK3
- Innovative Smart-Home-Steuerung (Button-Intelligent-Living): Beleuchtung,
 Temperatur u.v.m. steuerbar per iPad (inkl. Wandhalterung und Ladestation)
- Dezente und elegante Beleuchtung von Wand, Boden und Decke
- Freiflächen: Balkone, Terrassen und ein idyllischer Garten mit Grünblick
- Zeitloses Wohngefühl:
 - · Perfekte Harmonie zwischen historischem Charme und modernen Ansprüchen
 - Barrierefreier Zugang dank Aufzug und Rampen
 - o Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit unvergleichlichem Ambiente

Ein Meisterwerk Wiener Baukunst – für Kosmopoliten, die das Besondere suchen.

Aktuell stehen zusätzlich 2 Herrschaftswohnungen mit 227 m² und 228 m² zum Verkauf. Optional können diese auch im selben Sanierungsstil wie die anderen Erstbezüge erworben werden.

Auto- und Motorradstellplätze ermöglichen auf Wunsch das komfortable Parken in der hauseigenen Tiefgarage:

- Hebebühne EUR 55.000,--
- Motorradstellplatz EUR 20.000,-

Lage am Alsergrund – Ärzte-, Bildungs- und Kulturviertel

- Medizinisches Zentrum:
 - Nähe zu renommierten Einrichtungen wie AKH, St. Anna Kinderspital und Krankenanstalt Goldenes Kreuz
 - Historischer Bezug: Altes AKH heute Universitätscampus mit Instituten und kulinarischen Hotspots
- Kulturelle Highlights:
 - Volksoper in der Währinger Straße: Oper, Operetten, Musicals und Ballett
 - Liechtensteinpark mit barockem Gartenpalais: Erholung und Einblick in fürstliche Lebenswelt
- **Bildungsstandort**: Tradition als Gesundheits- und Universitätsviertel, geprägt von Wissen und Forschung

• Exzellente Nahversorgung:

- Ausgezeichnete Restaurants wie Paco (Tapas) oder Café Weimar (klassische Wiener Küche)
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung

Hervorragende Anbindung:

- · Straßenbahnlinien in der Währinger Straße mit flotter Innenstadt Route
- U6-Station Währinger Straße/Volksoper für schnellen Zugang ins historische Zentrum und den Rest der Stadt

Eine perfekte Symbiose aus medizinischer Expertise, kulturellem Reichtum, grüner Erholung und urbanem Lebenskomfort.

Stiege 2 - Top 13

Diese wundervoll aufgeteilte Herrschaftswohnung mit einer Wohnfläche von knapp 229 m² zzgl. 3 Balkonen von insgesamt 18,37 m², teilt sich wie folgt auf:

Vorraum

- 6 Zimmer
- Gäste-WC
- 2 Bäder mit Toilette
- 3 Balkone

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 BGBI. 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Michael Wagner A-1190 Wien, Muthgasse 26. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m Apotheke <175m Klinik <200m Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <275m Kindergarten <200m Universität <75m Höhere Schule <75m

Nahversorgung

Supermarkt <125m Bäckerei <150m Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige

Geldautomat <150m Bank <150m Post <350m Polizei <150m

Verkehr

Bus <150m U-Bahn <200m Straßenbahn <150m Bahnhof <525m Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap