Grand Park Residence: exquisiter 3 Zimmer Stilaltbau als Erstbezug

Objektnummer: 19871

Eine Immobilie von IMMOfair

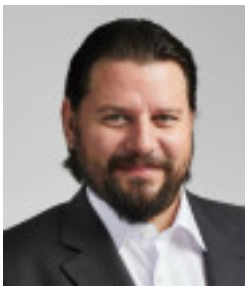
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhoferplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,79 m²
Nutzfläche:	104,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	1.199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

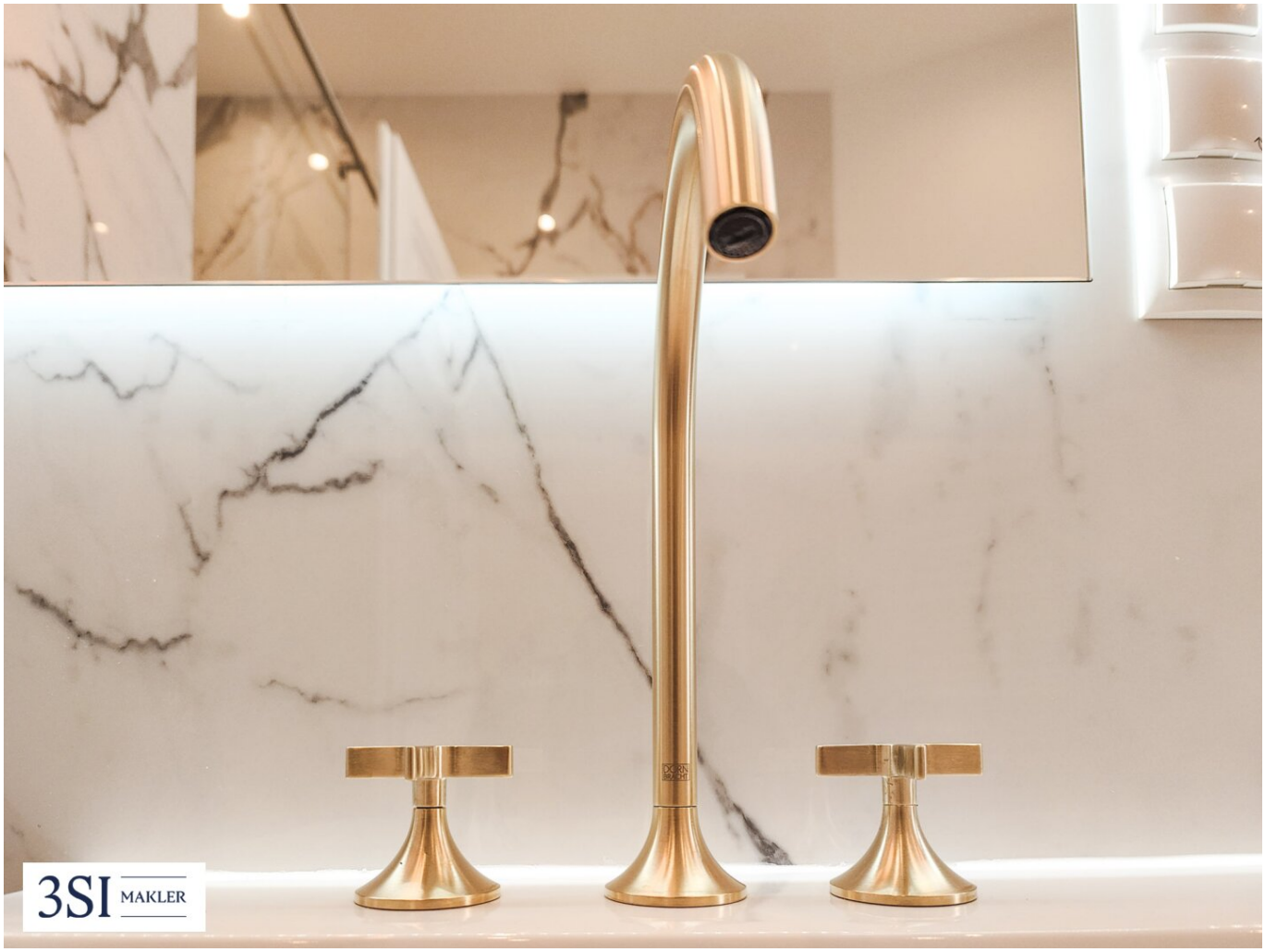
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

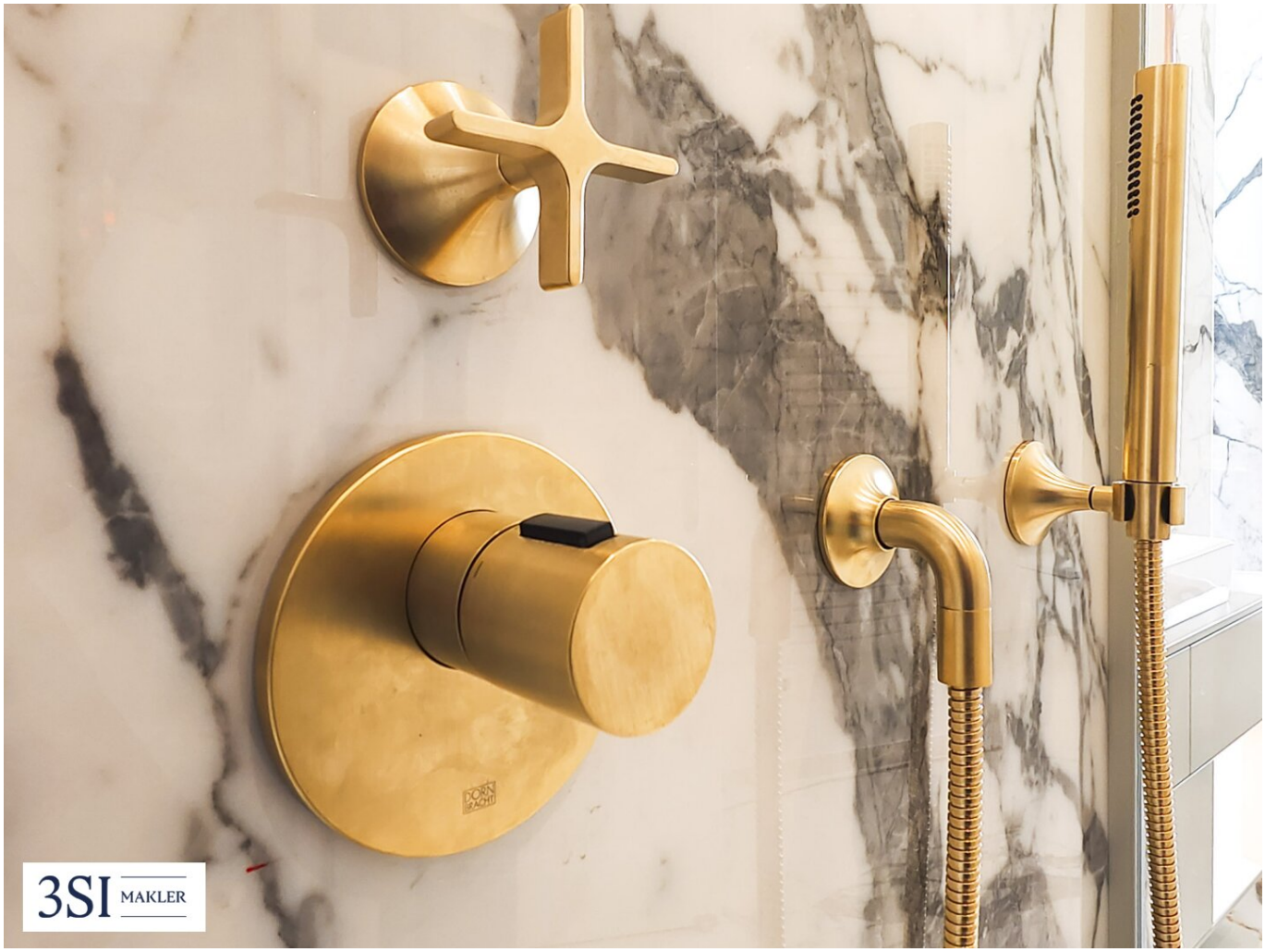
3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

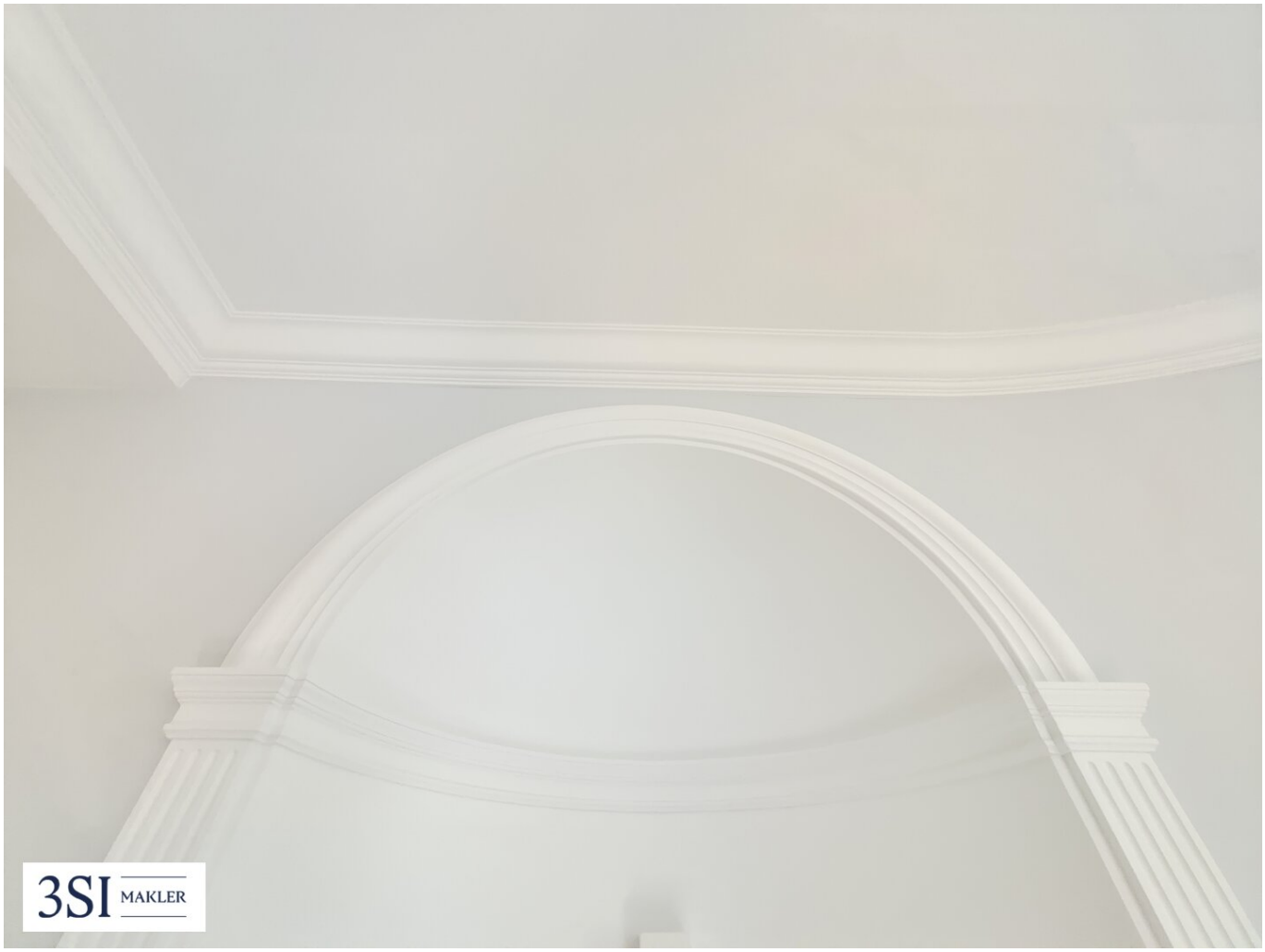
3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Widerhoferplatz

1090 Wien

Top 4a • Stiege 2 • Merranin

Wohnfläche	103,79 m²
Balkon	0,31 m²

1	Vorraum	10.83 m²
2	WC	1.88 m²
3	Bad	6.13 m²
4	Schrankraum	2.71 m²
5	Zimmer	21.66 m²
6	Wohnen/Küche	42.63 m²
7	Zimmer	14.32 m²
8	Bad	2.43 m²
9	Abst.	1.20 m²

A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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 Bäder 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
    - 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 4a

Zum Verkauf gelangt ein geräumig ausgestatter Luxus-Stilaltbau mit einer Wohnfläche von knapp 104 m²!

Diese atemberaubende 3-Zimmer-Wohnung vereint den Charme eines traditionellen Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Luxus und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail geplant und gestaltet und verbindet geschickt hochwertige

Materialien mit modernem Design. Von edlen Holzböden über elegante Beleuchtung bis hin zu den hochwertigen Badarmaturen wurde hier an nichts gespart, um Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz zu bieten. Genießen Sie das großzügige Raumangebot, das perfekt für Paare oder kleine Familien ist, und lassen Sie sich von den hochwertigen Annehmlichkeiten und dem ansprechenden Ambiente verzaubern. Diese Altbauwohnung verkörpert den Luxus des modernen Wohnens in einer historischen Liegenschaft und verspricht ein einzigartiges Wohnerlebnis, das Sie begeistern wird.

Aufteilung

- zentraler Vorraum
- hofseitiges Schlafzimmer mit Schrankraum und Bad en suite
- Gäste-Toilette
- Schlafzimmer mit Grünblick und Duschbad en suite
- geräumige Wohnküche mit knapp 43 m² und kleinem Balkon

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 <675m

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