

# **Grand Park Residence: Edle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 20319**

**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:	120,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	129,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	2,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,73
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7



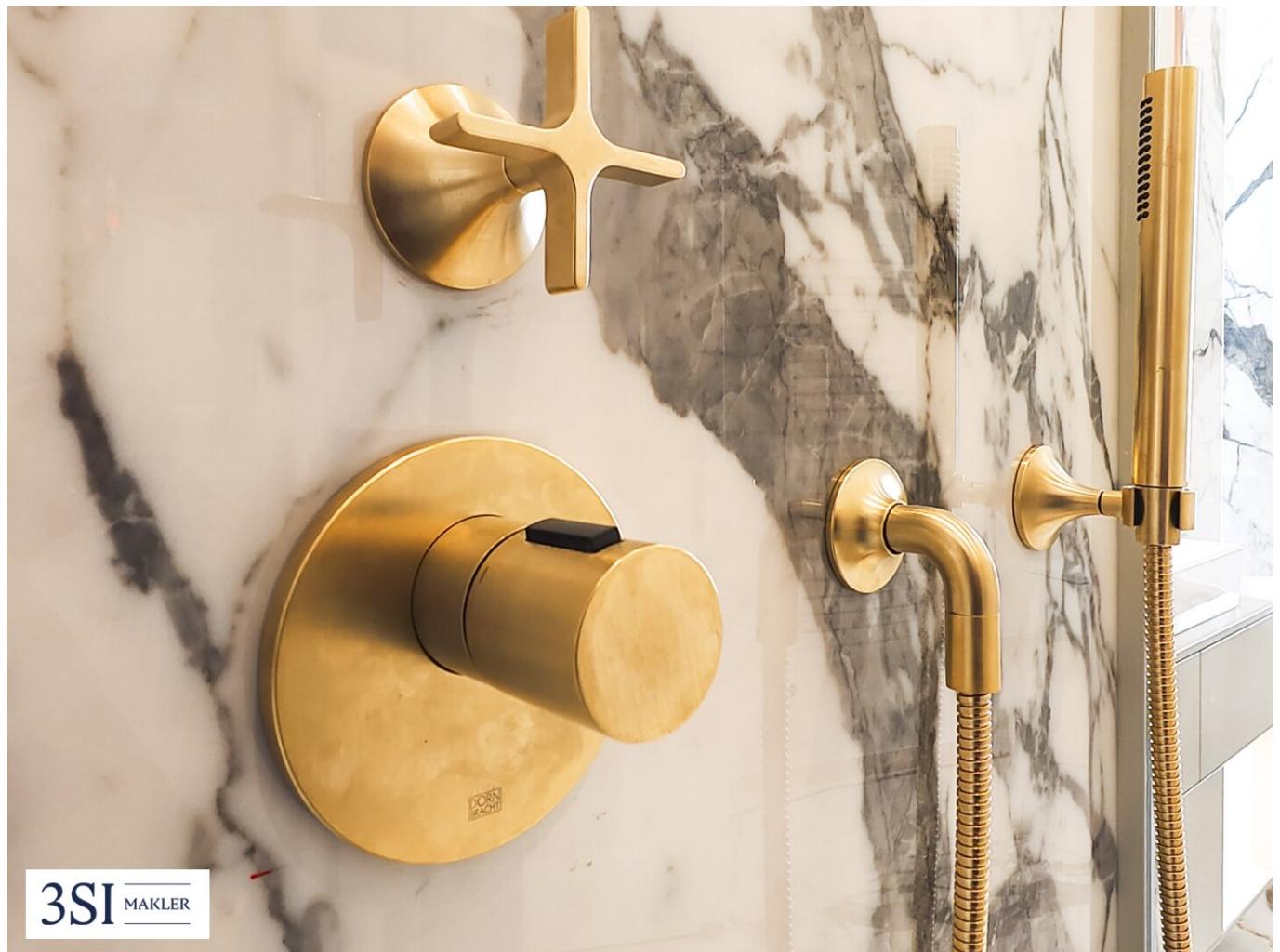
3SI MAKLER

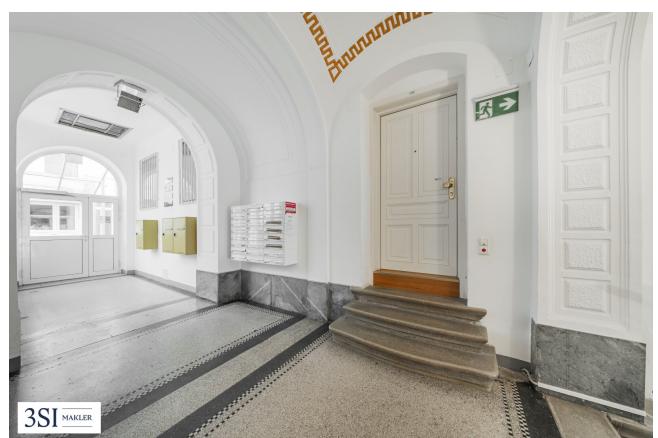
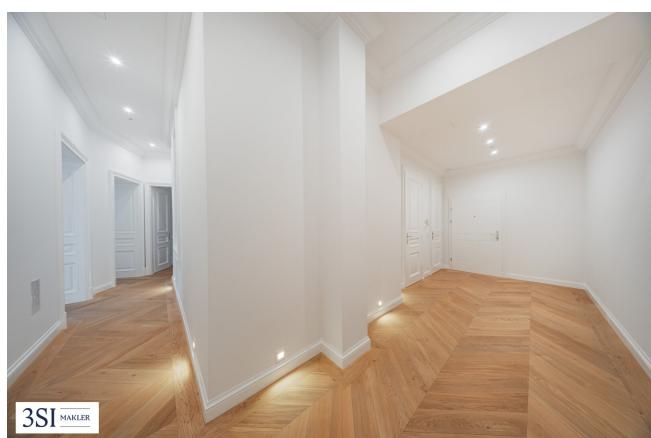
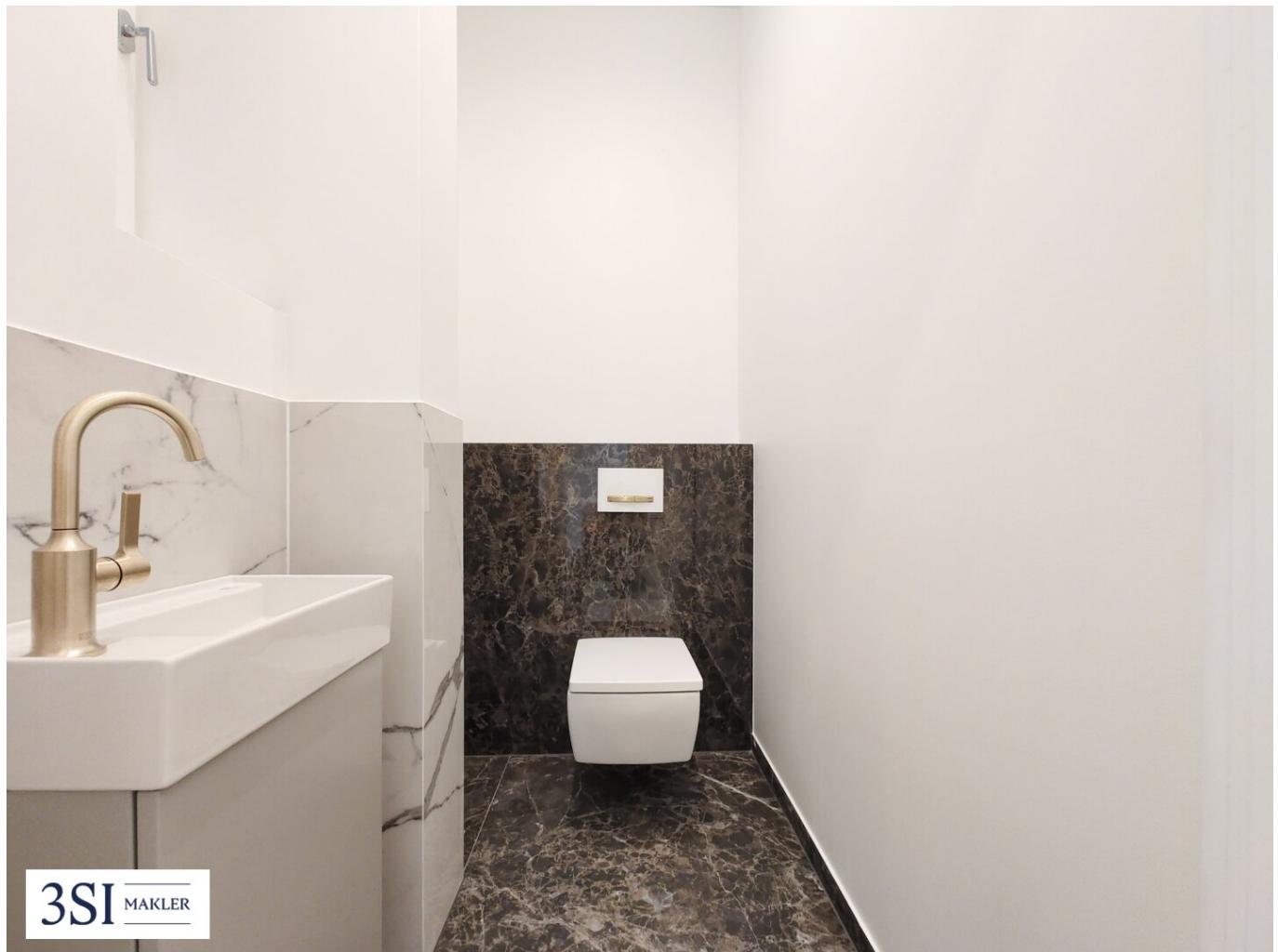


3SI MAKLER



3SI MAKLER









Widerhoferplatz 1

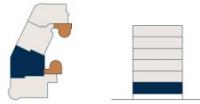
1090 Wien

5A  
Mezzanin

Wohnfläche      **120,89 m<sup>2</sup>**  
Balkon            **8,13 m<sup>2</sup>**

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- 4 Gang
- 5 Gang
- 6 Wohnküche
- 7 Zimmer
- 8 Bad
- 9 Zimmer
- 10 Bad
- 11 Terrasse

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



Die in der Plandarstellung dargestellte Möbelung 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.

A4 | M 1:100    0    5

# Objektbeschreibung

## Wiener Eleganz modern interpretiert

- **Repräsentative Lage:** Begehrte Adresse am Widerhoferplatz 1 ruhig und doch zentral
- **Sanierte historische Stilaltbauwohnungen:**
  - Wohnflächen von 104 bis 228 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> und 228 m<sup>2</sup> 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 1 - Top 5a**

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige Wohnung mit einer Gesamtgröße von knapp ca. 121 m<sup>2</sup> mit luxuriöser Ausstattung und Balkon!

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme eines traditionellen Wiener Jugendstilhauses mit modernem Komfort und stilvollem Design. Jeder Raum wurde sorgfältig geplant und gestaltet, um ein Höchstmaß an Wohnqualität zu schaffen. Von hochwertigen

Materialien über exquisites Interieur bis hin zu modernster Technologie ist diese Wohnung ein wahres Juwel. Tauchen Sie ein in eine Welt des Komforts und der Eleganz und genießen Sie das großzügige Raumangebot, das perfekt für Familien, Paare oder diejenigen ist, die den Luxus des Wohnens in einer historischen Liegenschaft schätzen.

Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung und liegt im 1. Stock und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- 2 Zimmer
- 2 Bäder mit WC
- Gäste-WC
- Schrankraum
- Abstellraum
- Balkon

Es gibt auch die Möglichkeit ein weiteres Zimmer zu schaffen, dadurch würde sich der Wohn-/Essbereich schmälern.

## 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. 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