Stadtleben mit Panorama – Stilvolle Dachgeschosswohnung im Gründerzeithaus



Objektnummer: 6244/938

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,13 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	381,72 €
USt.:	38,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +4367764855412

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





























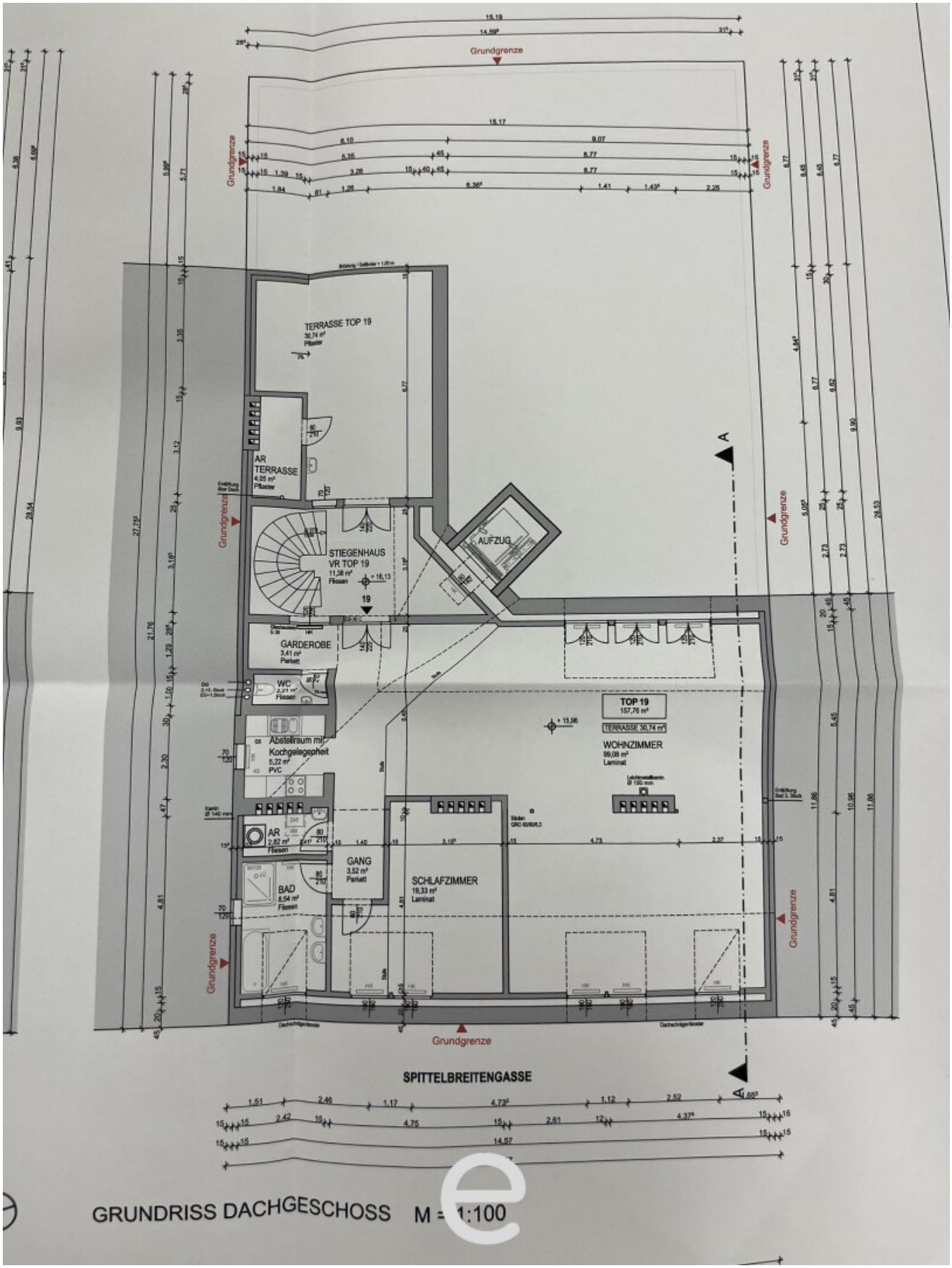











Grundgrenze
TERRASSE TOP 19
30,74 m²
Pflaster
AR
TERRASSE
4,05 m²
Pflaster
STIEGENHAUS
VR TOP 19
11,38 m²
Fliesen
AUFZUG
GARDEROBE
3,41 m²
Parkett
WC
2,21 m²
Fliesen
Abstellraum mit
Kochgelegenheit
5,22 m²
PVC
AR
2,82 m²
Fliesen
BAD
8,54 m²
Fliesen
GANG
3,52 m²
Parkett
SCHLAFZIMMER
19,33 m²
Laminat
TOP 19
157,76 m²
TERRASSE 30,74 m²
WOHNZIMMER
99,08 m²
Laminat
SPITTELBREITENGASSE
GRUNDRISS DACHGESCHOSS M = 1:100

Objektbeschreibung

Wohnfeeling im Altbau-Stil!

Das charmante Gründerzeithaus besteht aus einem ***fünfgeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss*** und umfasst insgesamt ***14 Wohnungen.*** Nach einer umfassenden Instandsetzung präsentiert sich das Haus in gepflegtem Gesamtzustand: Die reich verzierte Fassade wurde sorgfältig aufgearbeitet, das Entrée sowie das Stiegenhaus geschliffen, neu gestrichen und geschmackvoll aufbereitet.

Im ruhigen Innenhof befinden sich der Zugang zum Aufzug, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, ein Allgemeingarten, Fahrradabstellplätze sowie die Müllentsorgung. Die Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet und zeichnen sich durch einen ***klassischen Altbau-Stil*** mit hohen Räumen aus. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Teil der Wohnungen ist aktuell befristet bzw. unbefristet vermietet – insbesondere die befristeten Einheiten bieten Anlegern attraktive Perspektiven für künftigen Eigenbedarf oder Wertsteigerung.

Laut dem Gutachten der Allgemeinflächen geht hervor, dass die Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage erneuert wird. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche laut vorliegenden Gutachten resultierenden Kosten für die Erneuerungen der Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage vollständig zu tragen. Eine Umlage dieser Kosten auf die Käufer, die Eigentümergemeinschaft oder auf Rücklagen gemäß WEG ist ausdrücklich ausgeschlossen.

In einem charmanten Gründerzeithaus im 12. Wiener Gemeindebezirk – zwischen Schloss Schönbrunn und der Meidlinger Hauptstraße – gelangt diese eindrucksvolle Dachgeschosswohnung mit rund 144,13 m² Wohnfläche und einer ca. 30,74 m² großen Terrasse mit Weitblick über die Dächer Wiens zum Verkauf.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten, offenen Grundriss, beeindruckende Raumhöhen von bis zu 4 Metern und eine angenehme, luftige Atmosphäre. Großzügige Dachflächenfenster auf beiden Seiten sorgen ganztägig für besonders viel Tageslicht und unterstreichen den hellen, weitläufigen Charakter der Räume. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der fließend in die offene Küche übergeht. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, einen Heizraum, integrierte Deckenspots sowie außenliegende Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer. Der Lift fährt direkt ins Dachgeschoss und erschließt die Wohnung barrierefrei und exklusiv.

Die Terrasse mit Stadt- und Grünblick bietet einen geschützten Rückzugsort über den Dächern der Stadt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Diese Dachgeschosswohnung bietet ein

hohes Maß an Entfaltungspotenzial und eignet sich perfekt für all jene, die urbanes Wohnen mit großzügigem Freiraum und individueller Wohnqualität verbinden möchten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungs und Beratungstermin gerne zur Verfügung!

Sophie Mayerhofer, Tel: 0677/6485 5412, sm@eurea.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap