

Altbau-Charme und Kulturgenuß – Perfekt für Theaterliebhaber!



Objektnummer: 7485/219

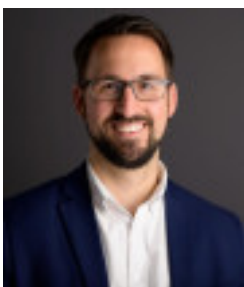
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	106,00 €
Sonstige Kosten:	79,00 €
Provisionsangabe:	

10.260,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

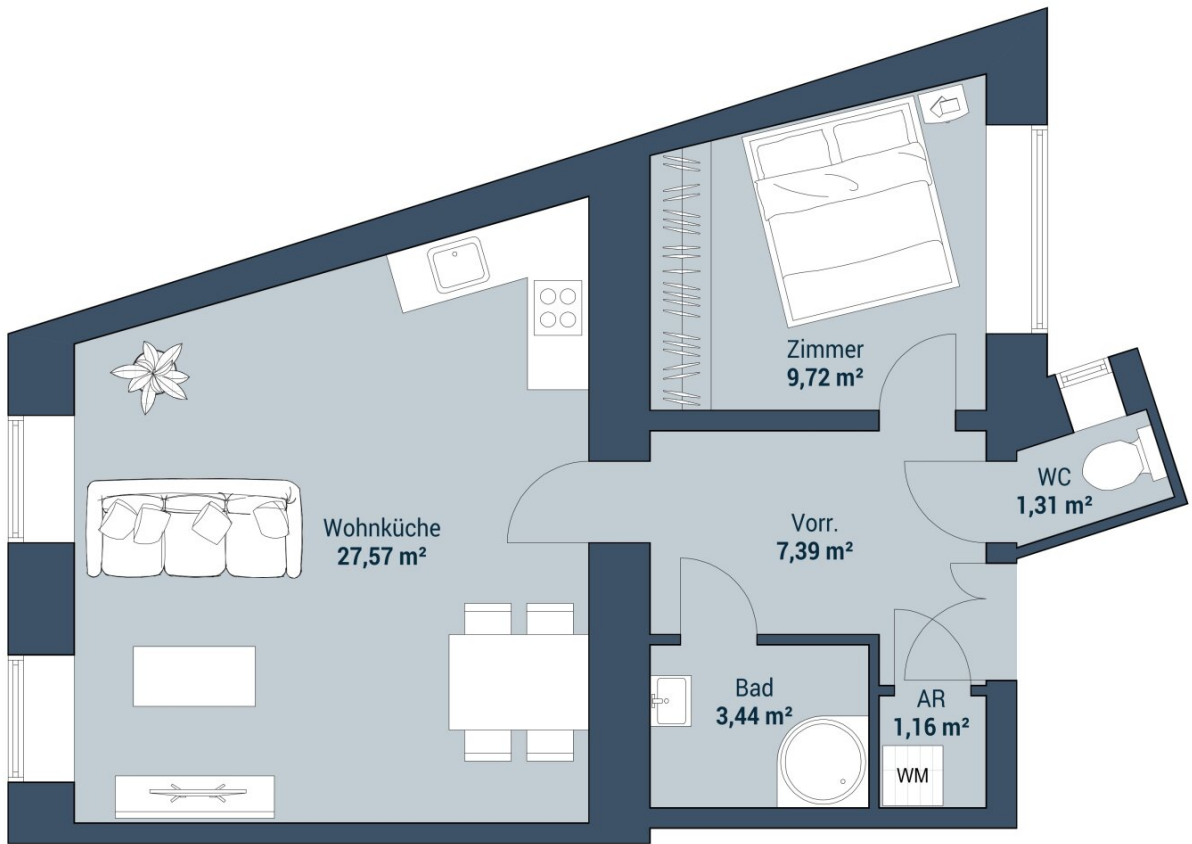
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien











Objektbeschreibung

Exklusives Altbaujuwel in zentraler Lage – Für Kultur- Musical- und Theaterfreunde

Zum Verkauf gelangt eine wunderschön sanierte Altbauwohnung, die durch ihre perfekte Lage und hochwertige Ausstattung begeistert. Diese 51 m² große Wohnung befindet sich im ersten Stock eines repräsentativen Stil-Altbauhauses aus dem Jahr 1900, das nicht nur mit seiner Architektur, sondern auch durch seine Nähe zu kulturellen Hotspots punktet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 hochwertig saniert und verbindet klassischen Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten. Sie ist ideal für Musical und Theaterliebhaber, da das berühmte **Raimund Theater** nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Die Bewohner und Kulturfreunde genießen den Ausblick auf das **Arik-Brauer-Haus**. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an weiteren kulturellen Einrichtungen und Gastronomiebetrieben, die die Lebensqualität zusätzlich steigern.

Highlights der Wohnung:

- **Hochwertige Sanierung:** Stilvolle Materialien wie spanische Wandfliesen, Designerwaschbecken, Chromhandtuchhalter und durchgehende Parkettböden verleihen der Wohnung einen modernen, eleganten Look.
- **Helle Räume:** Die doppelt verglasten Fenster sorgen für viel Licht und ein angenehmes Wohnklima. Das Schlafzimmer geht zum ruhigen Lichthof, das Wohnzimmer mit integrierter Küche bietet einen wunderbaren Ausblick in die Nachbarschaft.
- **Küche:** Die Küche ist mit hochwertigen **AEG-Geräten** ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein.
- **Komfort:** Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet Platz für Stauraum.
- **Zusätzliche Annehmlichkeiten:** Ein Lift, ein Kellerabteil und eine gute öffentliche Anbindung (U4 – Margaretengürtel) sorgen für höchsten Wohnkomfort.
- **WG-Update möglich:** Mit ein bisschen handwerklichem Geschick ist die Küche ins Vorzimmer verlegt und man 2 zentral-begehbare Zimmer perfekt für eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die das pulsierende Leben Wiens in einer der besten Lagen der Stadt genießen möchten. Die Nähe zu den U-Bahnstationen sorgt für schnelle Erreichbarkeit aller Sehenswürdigkeiten und Kulturstätten. Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung verzaubern und sichern Sie sich Ihr eigenes Stück Wien!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap