

## Wiener Original - Stilaltbaujuwel in begehrter und zentraler Lage des 9.Bezirks - Ruhelage!



Raum vorher/nachher - KI

**Objektnummer: 21939**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Widerhoferplatz 1    |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1090 Wien            |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Zustand:          | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 131,75 m²            |
| Nutzfläche:       | 139,75 m²            |
| Zimmer:           | 5                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 2                    |
| Kaufpreis:        | 990.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52









## Widerhofergasse 1

1090 Wien

Top 8 • Stiege 1 • 2.OG

Wohnfläche 131.75 m<sup>2</sup>  
Balkon 8.15 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 Bad
- 4 Wohnzimmer
- 5 Zimmer 4
- 6 Abstellraum
- 7 Zimmer 1
- 8 Zimmer 2
- 10 Balkon 1
- 11 Balkon 2
- 12 Flur



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# 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 eine Herrschaftswohnungen mit 228 m<sup>2</sup> und eine Stilaltbauwohnung mit 132 m<sup>2</sup> - im unsanierten Originalzustand - 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 8**

Klassisches und zeitloses Stilaltbaujuwel im Originalzustand mit einer Größe von knapp 132m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich eines hof- und straßenseitigen Balkons . Der für die Gründerzeit typische Grundriss ist wie folgt:

- zentraler, groß angelegter Vorraum

- 3 straßenseitige Zimmer
- hofseitig angelegte Küche mit Speis und Balkonzugang
- hofseitiges Kabinett
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste-WC

Optional kann die Wohnung auch als generalsanierter Erstbezug erworben werden - ganz nach ihren persönlichen Wünschen!

## **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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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