Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung, Nähe Rudolfinerhaus



Objektnummer: 5225

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	168,93 €
Heizkosten:	165,27 €
USt.:	59,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

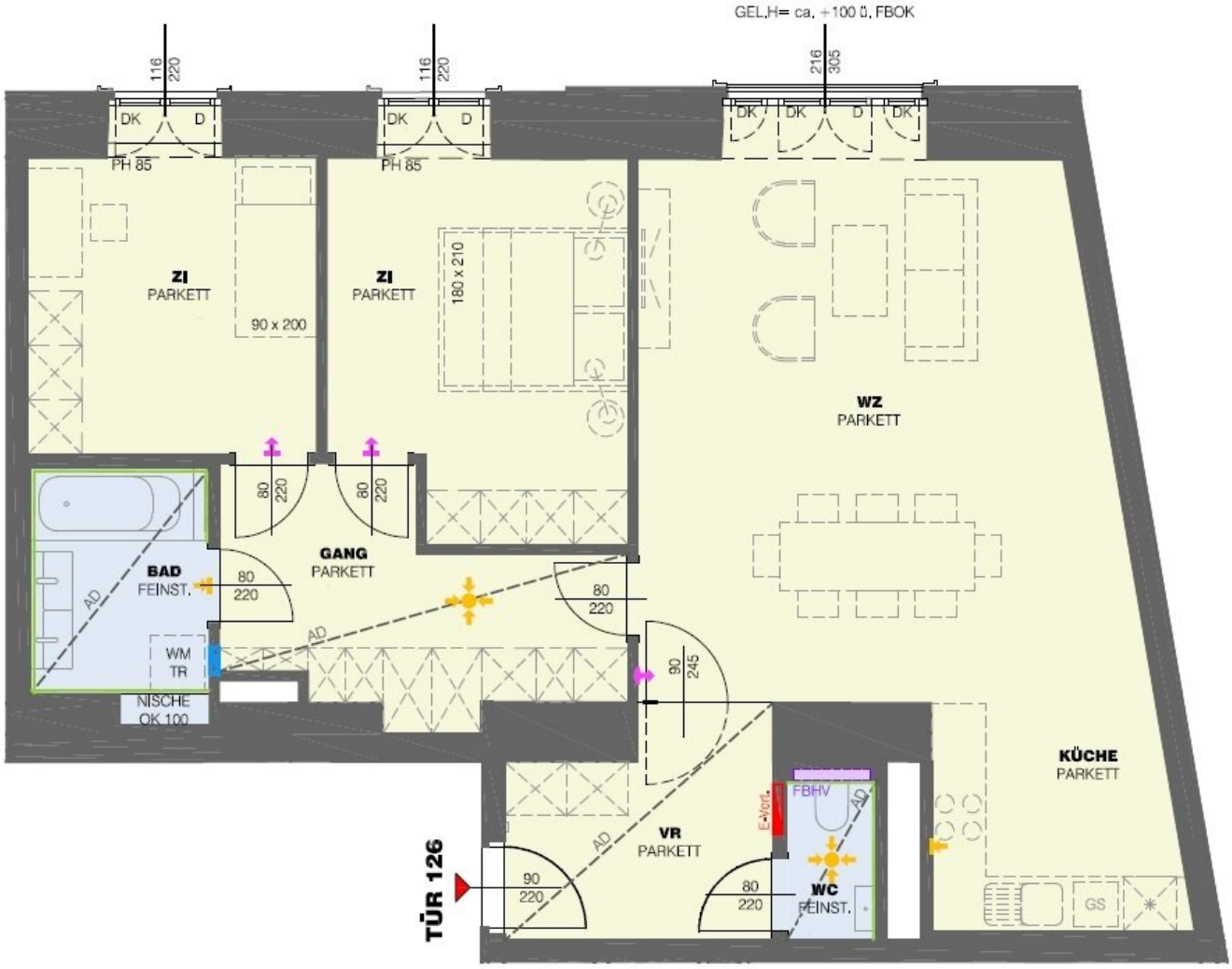

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


GEL.H= ca. +100 ü. FBOK
116
220
116
220
216
305
DK
D
DK
D
DK
DK
D
DK
PH 85
PH 85
ZI
PARKETT
90 x 200
ZI
PARKETT
180 x 210
WZ
PARKETT
80
220
80
220
BAD
FEINST.
AD
80
220
GANG
PARKETT
AD
80
220
90
245
WM
TR
NISCHE
OK 100
KÜCHE
PARKETT
FBHV
E-Verl.
AD
VR
PARKETT
AD
TÜR 126
90
220
80
220
WC
FEINST.
GS

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 3 - Zimmer Wohnung mit Garagenplatz im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling zum Verkauf.

Diese helle ca. 85 m² große Wohnung liegt im 2. Liftstock eines im Jahre 1893 erbauten Altbaus. Die historische Gebäudefront wurde 2020 umfassend restauriert, wobei weite Teile des Hauses unter Berücksichtigung des traditionellen Gebäudekerns zur Gänze neu errichtet wurden. Zudem wurde der bestehende Altbau um einen Neubau erweitert. 15 Wohnungen im Altbau inklusive eines Penthouses und 101 Wohnungen im Neubau. Ein prestigeträchtiger gemeinsamer Eingangsbereich verbindet den vorderen „alten“ mit dem hinteren „neuen“ Teil des Hauses.

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine große Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnung ist mit schönem Parkettboden, der Vorraum, das Bad und WC sind mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Von hier gelangen Sie in die geräumige Wohnküche, die mit einer sehr hochwertigen Küche ausgestattet ist. Hier gibt es viel Stauraum und ausreichend Platz für einen Esstisch und eine gemütliche Sitzecke. Über einen Gang gelangen Sie zu den zwei getrennt voneinander begehbaren Schlafzimmern. Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einem Handtuchtrockner ausgestattet. Im Flur befindet sich ein großer Einbauschrank, der viel Stauraum bietet und so den Platz optimal nutzt. Alle Zimmer sind in eleganten und geschmackvollen Farben der Marke "Farrow & Ball" ausgemalt, was der Wohnung zusätzlichen Charme verleiht. Im Entrée gibt es Platz für eine Garderobe, außerdem befindet sich hier die separate Toilette. Die Wohnung verfügt über einen schönen Parkettboden, Bad und WC sind mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Ein großer Garagenplatz ist der Wohnung zugeteilt und ist zu einem Preis von €45.000 zu erwerben.

Die Regelung der Fußbodenheizung in den Aufenthaltsräumen (Zimmer, Wohnzimmer) und im

Bad erfolgt über digitale Einzelraumregler mit Raumthermostat (d.h. jeder dieser Räume hat einen eigenen Raumregler). Die restlichen Räume (WC, Vorraum) sind mechanisch voreingestellt. Eine Stützkühlung ist über die Fußbodenfläche der Räume zur Fußbodenentwärmung vorgesehen und erfolgt über die Leitungen der Fußbodenheizung. Die Umschaltung zwischen Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt manuell. Zudem gibt es einen hauseigenen Fitnessbereich, Kinderwagenraum, Fahrradabstellraum und ein Grünbereich im hinteren Teil des Hauses.

Während die nahegelegene Döblinger Hauptstraße eine erstklassige Nahversorgung garantiert, ergänzt die Billrothstraße, aber auch die Heiligenstädterstraße, mit einem exklusiven Angebot an privatmedizinischer Versorgung (RudolfinerHaus, Privatklinik Döbling). Alle wichtigen Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe über die Volksschule bis hin zu Gymnasien und universitären Einrichtungen sind sehr gut erreichbar. Die U?Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau), die Straßenbahnen 37 und 38, die Autobuslinien 10A und 35A, die Nachtbuslinien N35 und N38, etc., garantieren eine perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

Für nähere Informationen, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap