

Loftartige, sanierte Wohnung im ruhigen Hofhaus



Objektnummer: 4425

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Gürtel 30-32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,17
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	206,25 €
USt.:	20,63 €
Provisionsangabe:	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

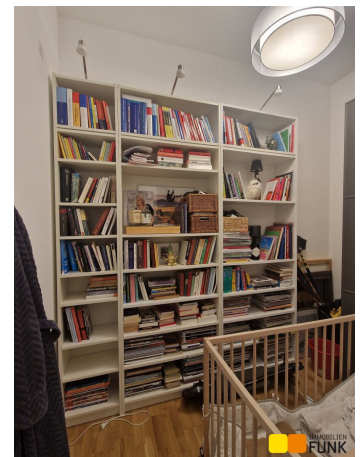


Prok. Walter Mitterstöger

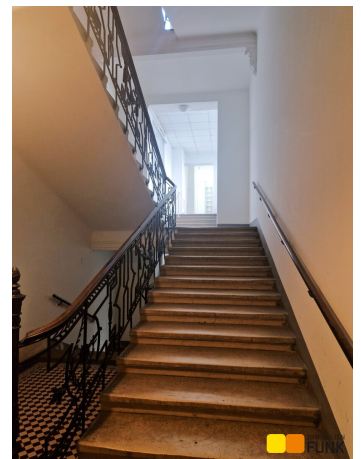
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG







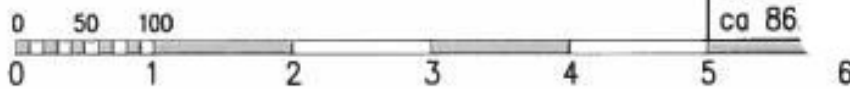
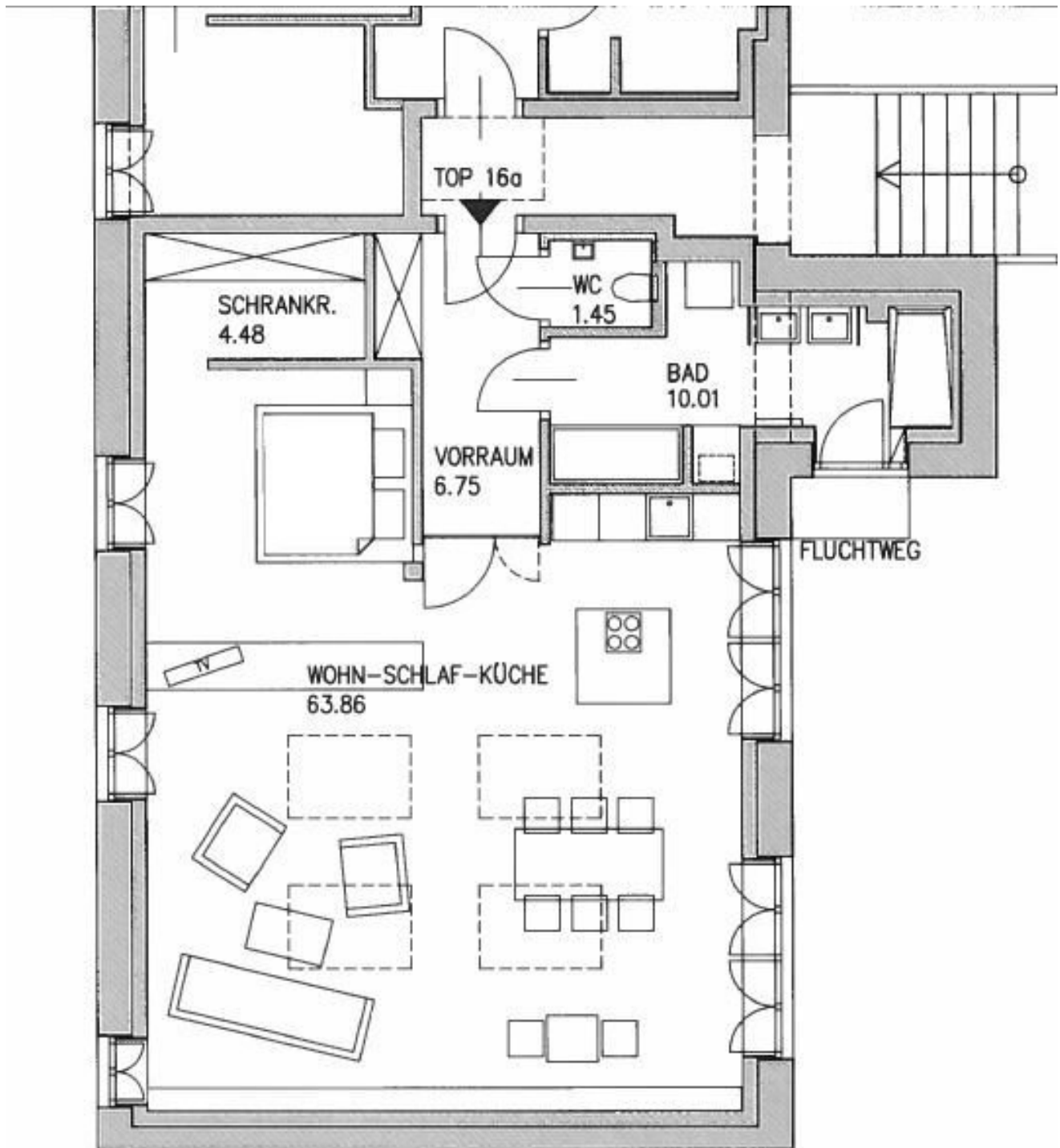






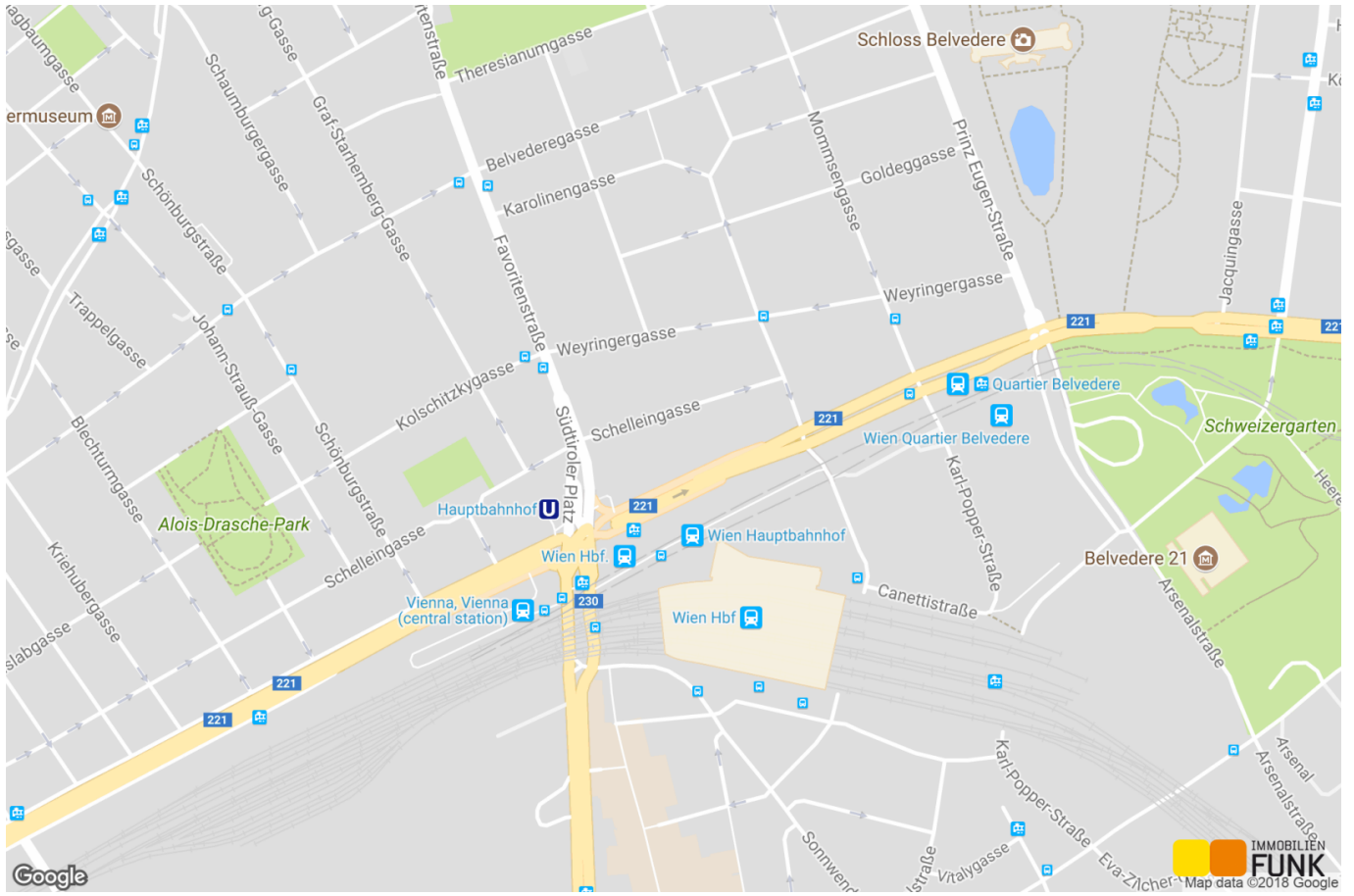






IMMOBILIEN
FUNK





Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Die Liegenschaft befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk am Wiedner Gürtel direkt gegenüber des neuen Hauptbahnhofs. Durch die Errichtung der Bahnhofcity Wien Hauptbahnhof wurde ein neues modernes Verkehrs- und Einkaufszentrum geschaffen. Arztpraxen, eine Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Weniger als 500 m entfernt liegt der Eingang zum Schloss Belvedere, eine der schönsten Erholungszonen Wiens. Die Lage bietet auch ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den Wiener Hauptbahnhof, die U-Bahnlinie U1 und die Straßenbahnlinie 18. Parkplätze (Kurzparkzone) stehen vor dem Haus und in den angrenzenden Seitengassen zu Verfügung. Durch die Gürtellage und Nähe zur A23- Wiener Südost-Tangente ist hervorragende Erreichbarkeit für den Individualverkehr gegeben.

Wohnung und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt ein **außergewöhnliches Objekt in Ruhelage**: es handelt sich um die Hälfte eines auf hohem Niveau sanierten Hofhauses. Sie betreten das Hofhaus durch das Stiegenhaus des schönen und sanierten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1896. Die Wohnung selbst besticht neben der ruhigen Hoflage auch durch die geschmackvolle und hochwertige Sanierung. Der offene, loftartige Grundriss bietet großzügigen Lebensraum auf ca. 86 m².

Vom Vorraum ausgehend gelangen Sie linker Hand in das großzügige Badezimmer mit einer modernen Walk-in-Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, Fenster, Therme und Waschmaschinenanschluss sowie in ein separat begehbare WC mit Handwaschbecken. In den Sanitärräumen ist hochwertiges Feinsteinzeug verlegt und Markensanitärkeramik und Markenarmaturen angebracht. Gerade aus betreten Sie durch Öffnung einer attraktiven Glastüre den großzügigen, loftartigen Wohnbereich mit offener Wohnküche. Eine hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten und Kochinsel steht zur Ihrer Verfügung. Große, hofseitige Fenster und vor allem Dachflächenfenster, die mittels Fernbedienung geöffnet und beschattet werden können, bieten ein wirklich außergewöhnliches Raumgefühl. Ein Kaminanschluss ist möglich. Vom Wohnraum gelangen Sie zum Schlafrum, bei welchem ein Schrankraum abgetrennt wurde. Die Raumhöhen in der Wohnung betragen ca. 3,00 m. Ein Kellerabteil mit etwa 3 m² gehört zur Wohnung.

Resümee



Eine außergewöhnliche, große und loftartige Wohnung. Ruhelage im Hofhaus. Hervorragend saniert. Beste Lage gegenüber des neuen Hauptbahnhofes.

Machen Sie sich selbst ein Bild.

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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.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.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien *Funk.success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <350m

Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <400m

Kindergarten <75m

Universität <1.000m

Höhere Schule <925m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <550m



Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <200m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.