

## Großzügige DG Wohnung mit 2 ruhigen Südterrassen in zentraler Lage



**Objektnummer: 2069-4**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währinger Straße 138
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1998
Wohnfläche:	216,39 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Keller:	15,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	1.182.000,00 €
Betriebskosten:	475,87 €
USt.:	48,24 €
Provisionsangabe:	

42.552,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

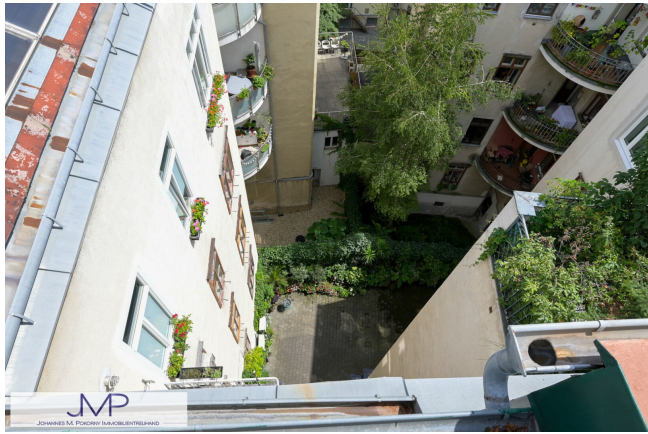
















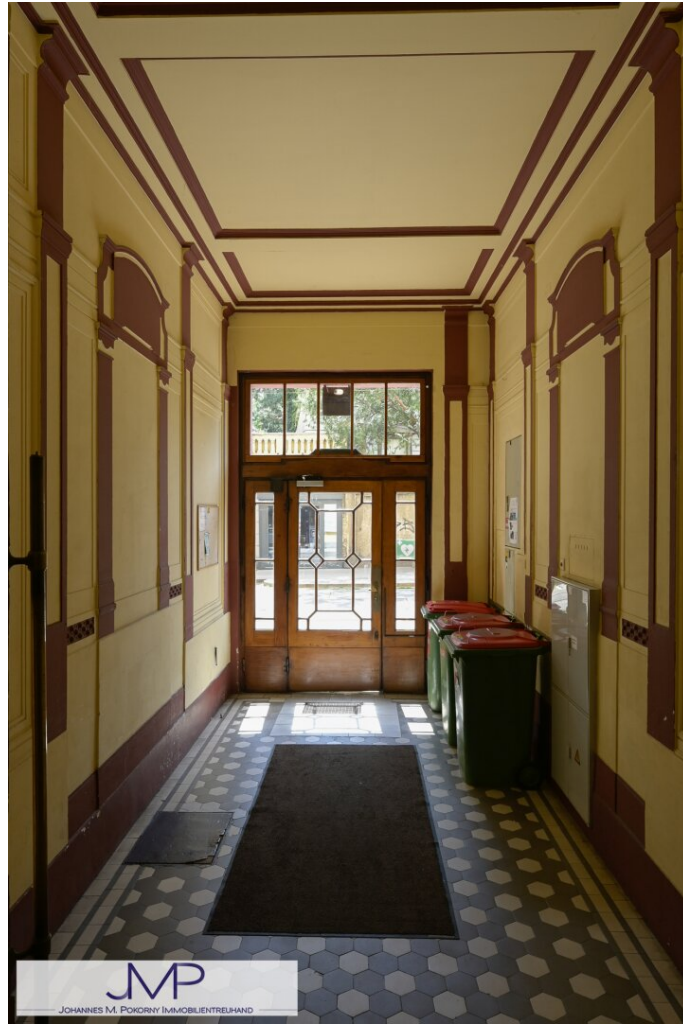
JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND



JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND



JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND









GENTZGASSE

# Objektbeschreibung

## Lage

Die nach Süden orientierte Wohnung liegt gleich vis a vis des Schubertparks in der Währingerstraße und nur ca. 400 m vom beliebten Kutschermarkt entfernt.

Darüber hinaus, bietet die Währingerstraße alle Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Eine Garage für den PKW befindet sich gleich über der Straße unter dem Schubertpark. An öffentlichen Anbindungen gibt es die Straßenbahn-Linie 40 und 41, mit welchen man sowohl in nur wenigen Minuten zum Nacherholungsgebiet Pötzleinsdorfer-Schlosspark, sowie in nur 9 Minuten zum Zentrum und den Haupt-Unis gelangen kann. Auch die U6 und U2 sind damit bequem erreichbar.

Im Umkreis von ca. 3-10 Gehminuten befinden sich weiters zahlreiche Volksschulen, Gymnasien und Mittelschulen.

## Objekt:

Die 1998 errichtete DG-Wohnung ist 216,69 m<sup>2</sup> groß und besteht aktuell aus nur 3 Zimmern sowie 4 Terrassen mit ca. 35 m<sup>2</sup> und einem ca. 10 m<sup>2</sup> großen Schwimmbekken. Ein viertes Zimmer wäre übrigens bei Bedarf jederzeit wieder herstellbar.

Im Detail besteht die Wohnung aus einem sehr großen und zentral gelegenen Vorraum. Rechter Hand befindet sich die große Küche mit einem eigenen Essbereich und einer ca. 6,75 m<sup>2</sup> großen und ruhigen, Südterrasse. An die Küche angeschlossen ist ein ca. 8m<sup>2</sup> großer und sehr praktischer Abstellraum, in dem auch ein Teil der Haustechnik untergebracht ist.

Vorbei an der Küche gelangt man in den ca. 90m<sup>2</sup> großen Wohnsalon mit offenem Kamin und zwei nördlich orientierten Terrassen, der genug Platz für seine Gäste bietet.

Ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar ist darüber hinaus noch ein großes Gäste-WC mit eigener Dusche.

Im OG befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Ausgang auf die obere, sehr ruhige und kaum einsichtige Südterrasse, sowie zum eigenen Swimming Pool. Hier kann man den Blick über die Dachlandschaft genießen und ausspannen.

Vom Schlafzimmer gelangt man über einen Gang auch in die eigene Sauna, sowie das ebenfalls uneinsichtige Haupt-Bad mit Badewanne, Dusche und integriertem WC.

Ausstattung:

Die Küche besitzt einen schönen, gemauerten Herd, der es erlaubt sowohl mit Holz zu Kochen, als auch zu Backen.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Fußbodenheizung (Gastherme), sowie vier Solarpaneelen und einem ca. 250l Pufferspeicher.

Im Keller gibt es zusätzlich noch ein ca. 15,20m<sup>2</sup> großes Abteil.

Lift bis unter das DG.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und bietet einiges an Potential, ist aber schon in die Jahre gekommen und stark renovierungsbedürftig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <175m

Klinik <325m

Krankenhaus <600m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <375m

Universität <700m

Höhere Schule <75m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.125m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <200m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <725m

Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap