

## Altbaujuwel mit Charme & Attikabalkon nahe Cottageviertel im 18. Bezirk



**Objektnummer: 96591**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymnasiumstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	225,32 €
USt.:	22,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



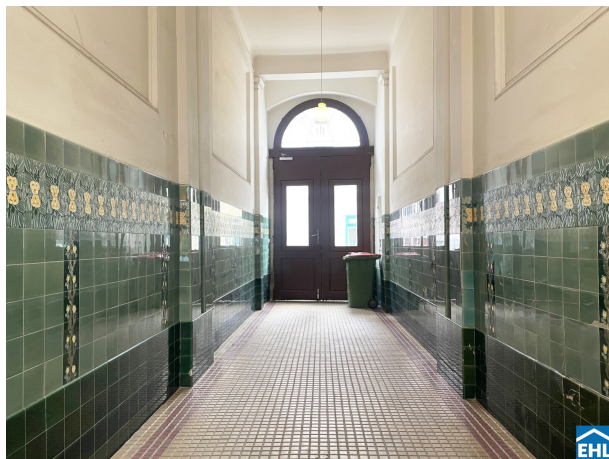
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH

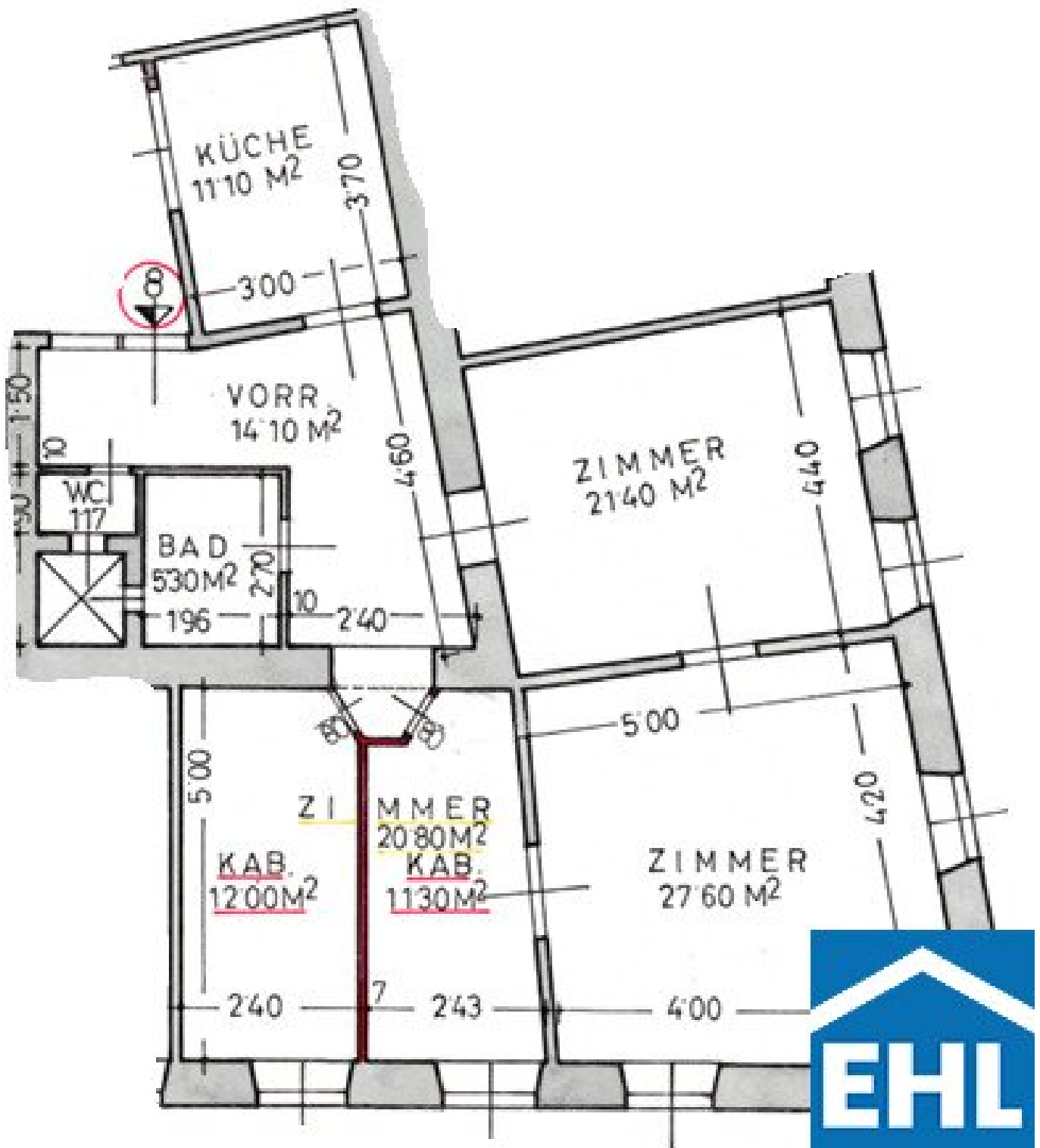












## Objektbeschreibung

### **Altbaujuwel mit Charme & Attikabalkon nahe Cottageviertel im 18. Bezirk**

Hohe Räume, elegante Doppelflügeltüren und der unverwechselbare Charakter klassischer Wiener Altbauarchitektur verleihen dieser außergewöhnlichen Eckwohnung eine Atmosphäre voller Stil und Wohngefühl. Der kleine Attikabalkon eröffnet einen charmanten Lieblingsplatz mit Ausblick und unterstreicht die besondere Ausstrahlung der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich helles und angenehmes Wohnambiente und lassen die stilvollen Altbaudetails harmonisch zur Geltung kommen.

Die ca. 106 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines liebevoll gepflegten und ruhigen Altbaus ohne Lift und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Küche und Badezimmer sind stilvoll möbliert und voll ausgestattet. Zudem ist die Wohnung geschmackvoll eingerichtet, wodurch bereits beim Betreten ein einladendes Wohngefühl entsteht. Auf Wunsch können die Möbel ebenfalls erworben werden.

Die klassische Raumaufteilung verbindet repräsentatives Altbauflair mit angenehmer Wohnqualität. Ein großzügiger Wohnsalon mit Eckbelichtung, Klimaanlage und kleinem Attikabalkon bildet das Herzstück der Wohnung. Ein stilvoller Kamin im Wohnsalon unterstreicht das besondere Altbauambiente. Besonders hier kommt die beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,30 m optimal zur Geltung. Direkt angeschlossen liegt das salonartige Schlafzimmer, das sowohl vom Vorzimmer als auch vom Wohnsalon aus begehbar ist. Im Schlafsalon befindet sich zudem ein weiterer Kaminanschluss. Ein Kabinett wird derzeit als Bibliothek und Schrankraum genutzt, das zweite als Arbeits- bzw. Studierzimmer. Das neu renovierte Badezimmer mit Toilette sowie die ebenfalls neu renovierte, separate Toilette ergänzen die hochwertige Ausstattung.

#### **Auf einen Blick – die Besonderheiten dieser Immobilie**

- Stilvoller Altbau mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Wohnambiente – Eckhaus mit gegliederter Fassade
- Besonders schön gestalteter Eingangsbereich mit Kacheln und bunten Glaseinsätzen
- Eckwohnung mit Attikabalkon, zwei Salonzimmern, zwei Kabinetten sowie großer Wohn-Ess-Küche

- Wohnsalon mit Klimatisierung (Splitgerät) sowie Kaminöfen in beiden Salonzimmern
- Großzügige Wohn-Ess-Küche mit Fenster bzw. Belichtung zum Gang, vollständig ausgestattet, unter anderem mit:
  - Gas-Elektroherd
  - Kühlschrank mit Eiswürfelmaschine
  - Geschirrspüler und Waschmaschine
  - Viel praktischem Stauraum
- Badezimmer mit großer Dusche, WC und kleinem Fenster
- Zusätzliches Gäste-WC mit Handwaschbecken und kleinem Fenster
- Renoviert und mit viel Liebe zum Detail instand gehalten

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens und vereint auf besondere Weise klassische Wiener Wohnkultur mit urbaner Lebensqualität.

Die Umgebung überzeugt mit einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot. Die Volksoper, traditionelle Kaffeehäuser sowie zahlreiche kleine Galerien und Boutiquen prägen das charmante Grätzl. Viel Grünraum zur Erholung bieten der Währinger Park, der Türkenschanzpark und der Sternwartepark, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Auch kulinarisch bietet die Lage höchste Lebensqualität – von klassischer Wiener Küche über moderne Cafés bis hin zum beliebten Kutschkermarkt findet sich hier alles für den täglichen

Genuss.

- Unmittelbare Nähe zum Kutschkermarkt und Währingerstraße
- Die Buslinien 37A und 40A sind in etwa 3 Minuten erreichbar.
- Die U6-Station Volksoper liegt rund 10 Gehminuten entfernt.
- Mit den Straßenbahnlinien 40 und 41 erreichen Sie in 10 Min. die Station Schottentor mit U2-Anschluss und zahlreichen weiteren Straßenbahn- und Buslinien.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m



Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.000m

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.