

## 1180 Wien: Gepflegte 3,5 Zimmer-Altbauwohnung Nähe Sternwartepark



**Objektnummer: 96301**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,14 €
<b>USt.:</b>	19,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

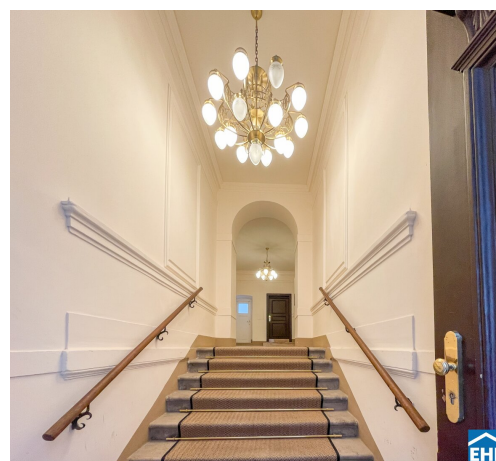


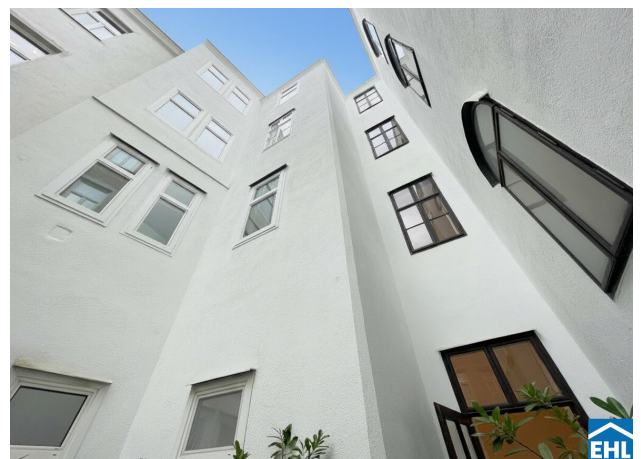
Mitglied des  
immobilienring.at

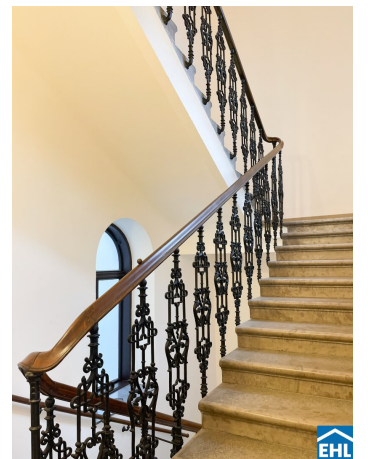


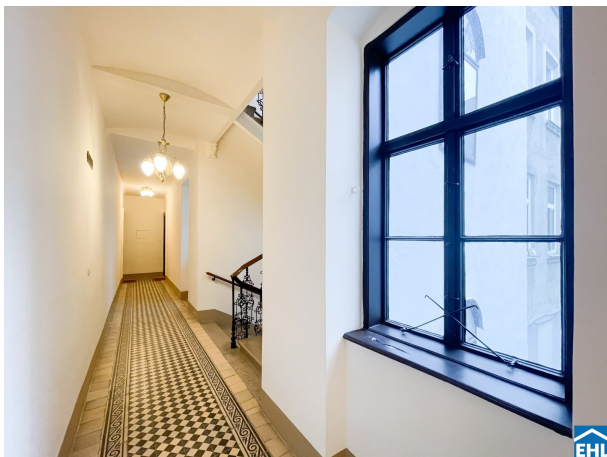








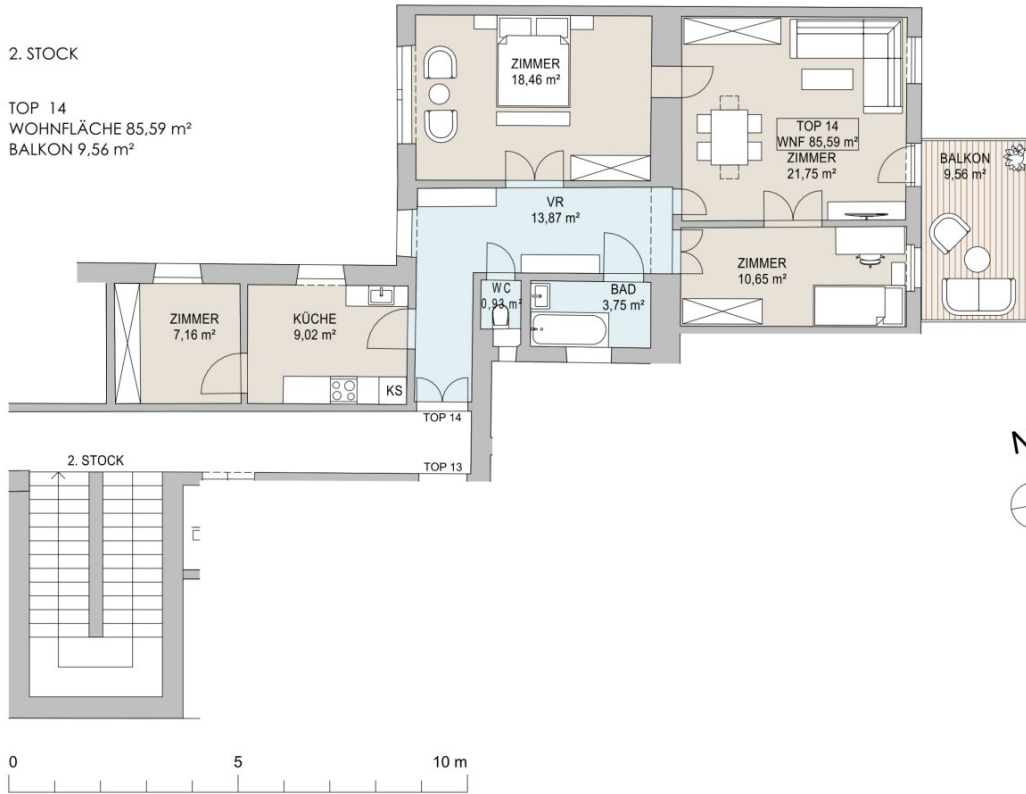




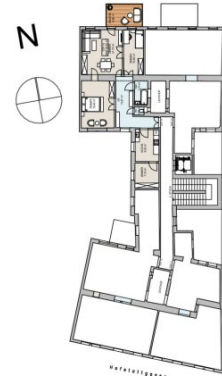


2. STOCK

TOP 14  
WOHNFLÄCHE 85,59 m<sup>2</sup>  
BALKON 9,56 m<sup>2</sup>



GRUNDRISS 1/100



LAGEPLAN 1:500  
HOFSTATTGASSE 20



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Stilvolle Eigentumswohnungen in Wiener Gründerzeithaus

Ihre neue Eigentumswohnung in einem äußerst gepflegten Wiener Altbau mitten in Währing wartet auf Sie!

Das repräsentative Altbauhaus zeigt sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Die Fassaden zur Straße und zum Hof erstrahlen frisch gestrichen und der einladende Eingangsbereich wurde stilvoll modernisiert. Stimmungsvolle Beleuchtungselemente und klassische Altbau-Hängeluster sowie sorgfältig restaurierte Originalgeländer und historische Mosaikfliesen bewahren den authentischen Charme des Hauses.

Zusätzlich zu dem gepflegten Innenhof und einem Kellerbeteil je Wohnung wird außerdem ein Lift vertraglich zugesichert, dessen Errichtung innerhalb der kommenden drei Jahre erfolgen wird – ein wertvoller Gewinn für das gesamte Gebäude.

#### Die Ausstattung:

Die Wohnungen vereinen Wiener Charme mit moderner Funktionalität.

- Edler Fischgrät-Parkettboden in den Wohnräumen
- Original-Flügeltüren
- Hohe Decken, die das klassische Altbauflair vermitteln
- Moderne Badezimmer und Toiletten
- Möblierte Küchen

**Verfügbar ab: sofort!**

**Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt**

## Die Lage & Infrastruktur:

Die Lage in der Hofstattgasse zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Währings. Sie bietet ein ruhiges Umfeld bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Sternwartepark, der Türkenschanzpark und der Schubertpark, die zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einladen.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Boutiquen entlang der Währinger Straße und Gentzgasse liegen ebenfalls nur wenige Schritte entfernt und sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinien 40 und 41 – nur wenige Gehminuten entfernt, mit direkter Verbindung zu U6 – Volksoper.

## Top 14:

Die zum Verkauf stehende Wohnung im 2. Obergeschoß befindet sich in einem gebrauchten, gepflegten Zustand. Sie verfügt über drei Wohnräume, eine separate Küche samt angrenzendem Abstellraum bzw. Kabinett, einem Badezimmer sowie einer separaten Toilette.

Die Fußböden bestehen zum Teil aus Fischgrätparkett, einzelne Räume wurden mit einem Laminatboden ausgestattet.

**Besonders attraktiv:** Auf Kosten des Verkäufers wird an der Ostseite der Wohnung ein Balkon mit einer Fläche von etwa 9,5 m<sup>2</sup> errichtet. Eine Seltenheit bei einer klassischen Wiener Altbauwohnung!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

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.