

## **Bestlage Servitenviertel! Sonnendurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Ruhelage**



**Objektnummer: 4040**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,66 €
<b>USt.:</b>	19,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

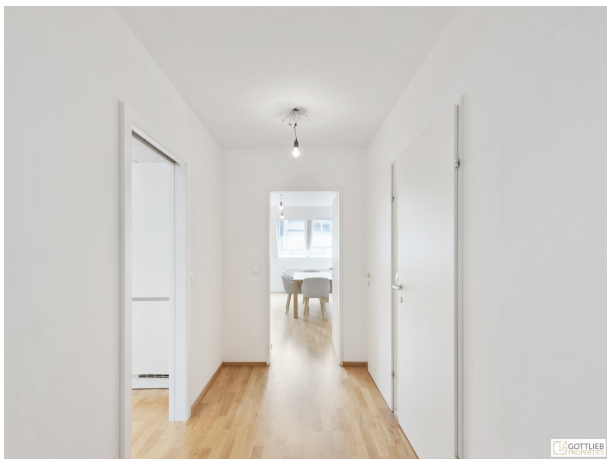
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









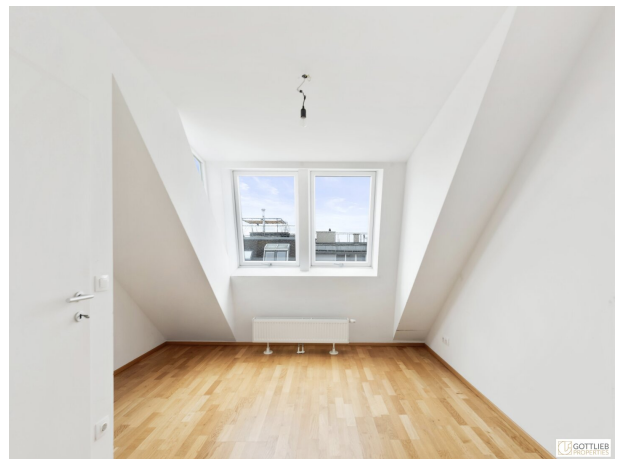
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES

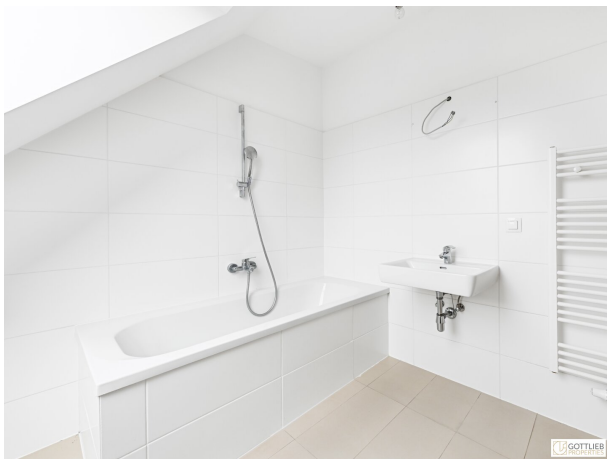


GOTTLIEB  
PROPERTIES





GOTTLIEB  
PROPERTIES

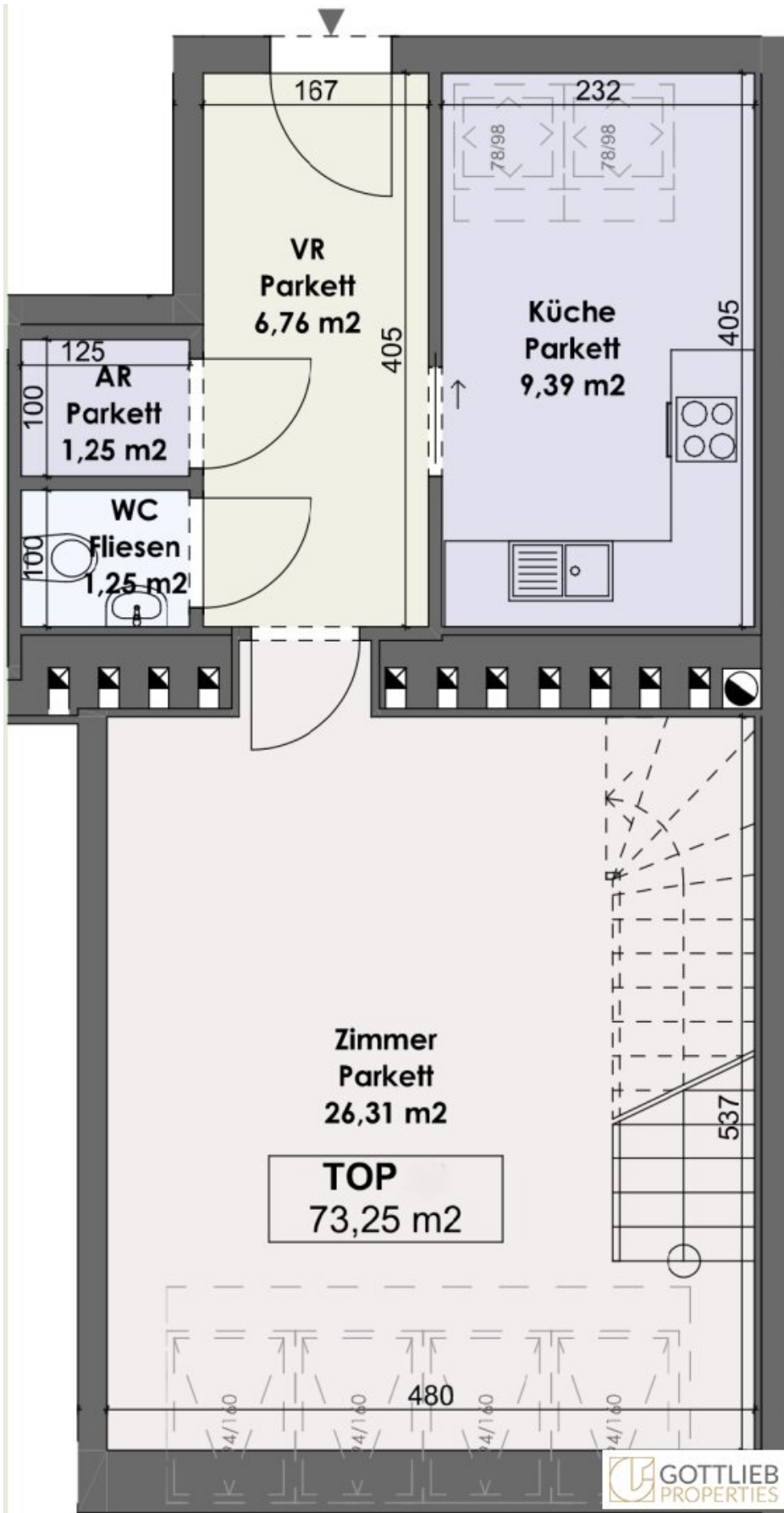


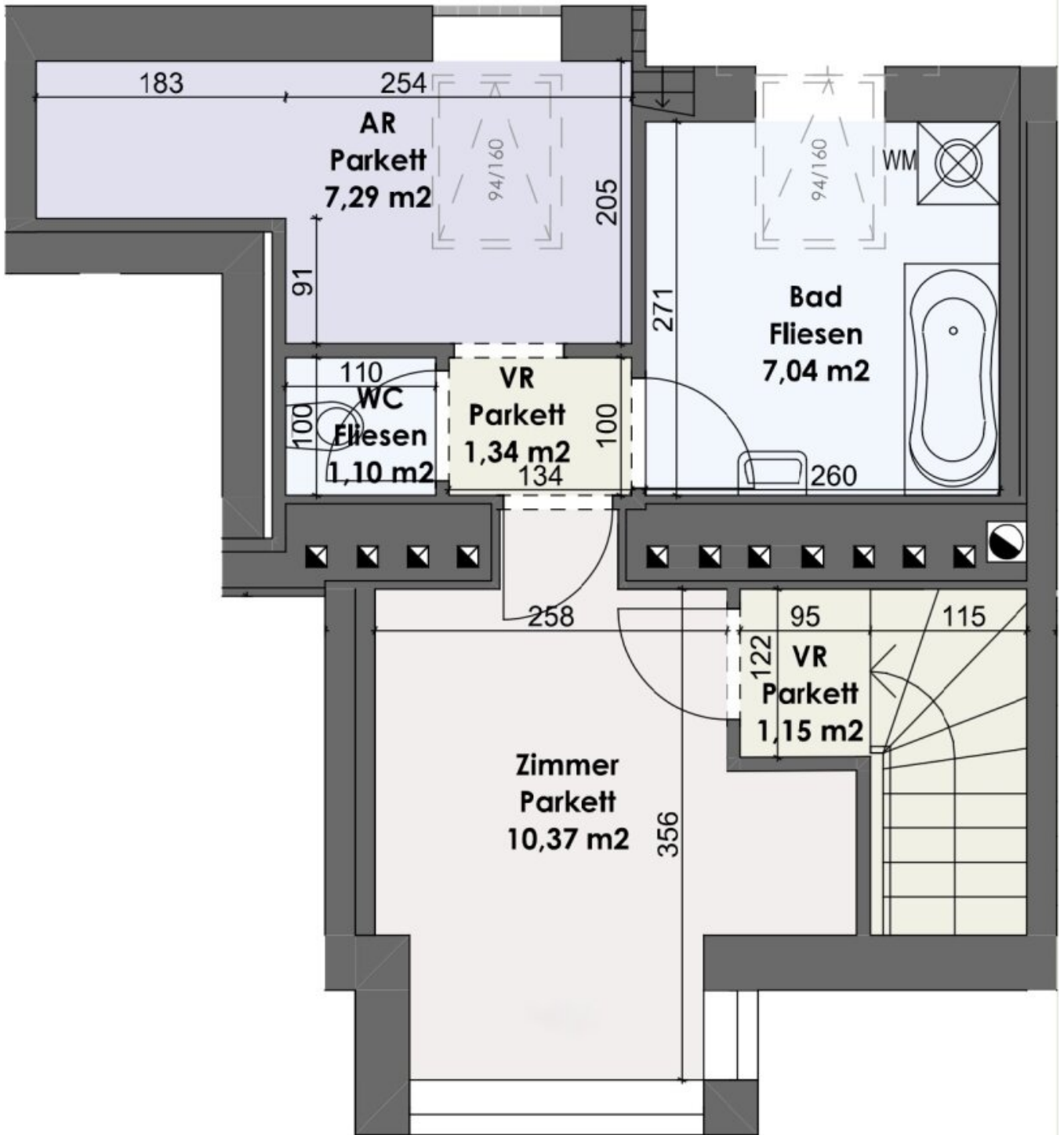
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES







## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Verkauf gelangt eine sonnendurchflutete, ca. 74 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in Ruhelage. Das Dachgeschoss wurde im Jahre 2012 ausgebaut und im Zuge dessen wurde das im Jahre 1891 errichtete Gründerzeithaus mit reichlich gegliederter Fassade ebenfalls umfassend saniert.

Vom Eingangsbereich erreicht man zentral die geräumige Küche, den Abstellraum und die Gästetoilette sowie in weiterer Folge den großzügigen, südseitig ausgerichteten Wohnbereich.

Über eine Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich das Schlafzimmer mit eigener Klimateinheit befindet. Ein en-suite Tageslicht-Bad mit Badewanne, Waschbecken sowie Handtuchwärmer, eine separate Toilette und weiterer Abstellraum komplettieren den Grundriss dieser charmanten Wohnung.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + absolute Ruhelage
- + erstes und zweites Dachgeschoss
- + Personenlift
- + ca. 73,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- + ca. 26,31 m<sup>2</sup> sonnendurchfluteter Wohn-Bereich
- + ca. 9,39 m<sup>2</sup> Küche
- + ca. 10,37 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 7,04 m<sup>2</sup> Tageslicht-Bad mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss
- + ca. 6,76 m<sup>2</sup> Vorraum
- + ca. 7,29 m<sup>2</sup> und ca. 1,25 m<sup>2</sup> Abstellräume
- + separate Toilette im Obergeschoss
- + Gästetoilette

## **Ausstattung**

- + hochwertige Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + Klimaanlage
- + Einbauküche, komplett mit Geräten der Marke "AEG" (Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug)
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

## **Verkehrsanbindung**

- + U-Bahn-Linie U4
- + Strassenbahn-Linien 1, 5, D

## **Lage und Infrastruktur**

Die Lage besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung.

Innerhalb von wenigen Gehminuten erreicht man die U4 Stationen Friedensbrücke oder Rossauer Lände sowie die Straßenbahnlinien 1, 5 und D. Die Innenstadt ist innerhalb von 10 Minuten öffentlich oder fußläufig erreichbar.

Das Servitenviertel zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens. In der Nähe befinden sich der Liechtensteinpark, der Augarten und der Donaukanal mit vielfältigen Spaziermöglichkeiten und kulinarischen Köstlichkeiten an lauen Sommerabenden. In der näheren Umgebung gibt es mehrere Schulen (z.B. Lycée Francais de Vienne, BG 9 Wasagasse) und Kindergärten.

Das Servitenviertel zeichnet sich ebenfalls durch mehrere Theater (z.B. das Theater-Center Forum, das Theater Bronski & Grünberg oder das Schauspielhaus) und hervorragende Restaurants sowie herrliche Cafés aus.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gegendnähe.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap