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



Objektnummer: 4094

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,25 m²
Nutzfläche:	73,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	165,66 €
USt.:	19,23 €

Provisionsangabe:

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



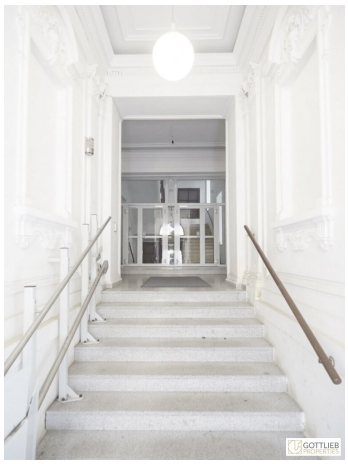




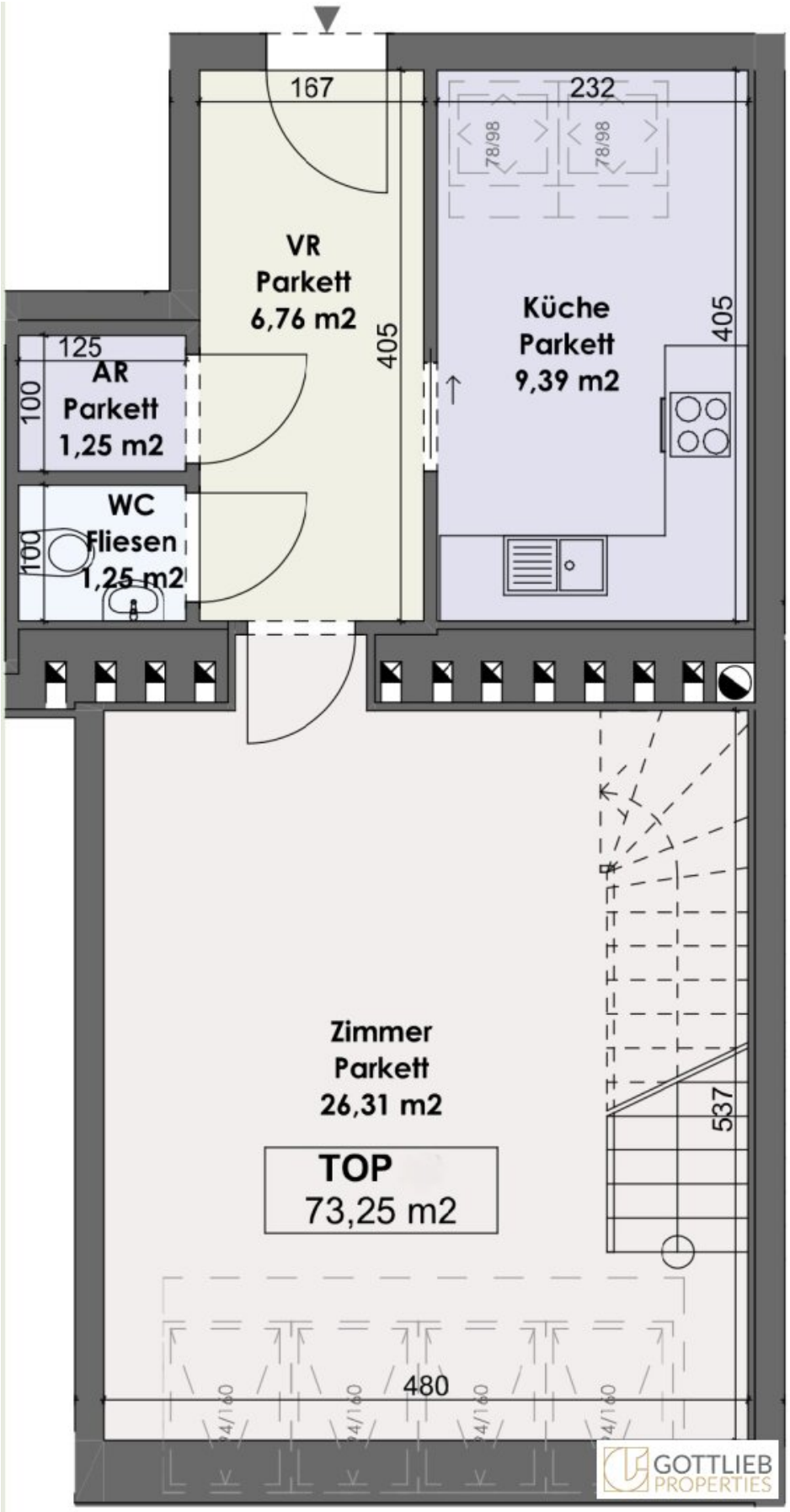


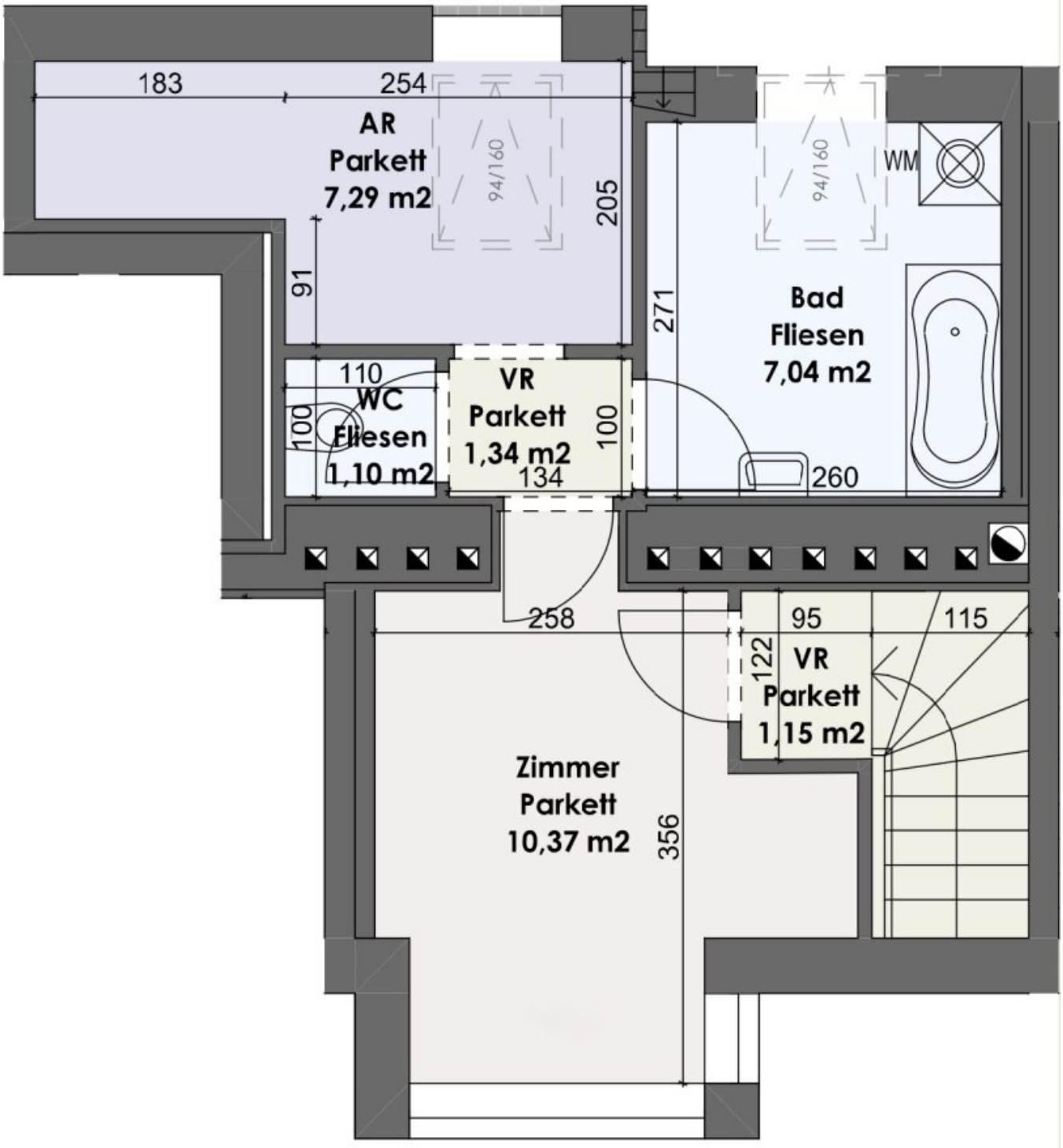









167
232
78/98
78/98
VR
Parkett
6,76 m2
405
Küche
Parkett
9,39 m2
405
125
AR
Parkett
1,25 m2
100
WC
Fliesen
1,25 m2
100
Zimmer
Parkett
26,31 m2
TOP
73,25 m2
537
480
84/160
84/160
84/160
84/160
GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Verkauf gelangt eine sonnendurchflutete, ca. 74 m² 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 Klimaeinheit 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 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

+ ca. 26,31 m² sonnendurchfluteter Wohn-Bereich

+ ca. 9,39 m² Küche

+ ca. 10,37 m² Schlafzimmer

+ ca. 7,04 m² Tageslicht-Bad mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss

+ ca. 6,76 m² Vorraum

+ ca. 7,29 m² und ca. 1,25 m² 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 Gehnähe.

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