Sanierte Altbauwohnung direkt an der Grenze zum 1. Bezirk



Objektnummer: 2985

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	183,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 96,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	1.945.000,00 €
Betriebskosten:	263,77 €
USt.:	26,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kudrat Gassanov

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

















































LUXURY
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines klassischen Wiener Altbaus, nur wenige Minuten vom 1. Bezirk entfernt. Die Gesamtnutzfläche beträgt 181 m². Der Altbaucharakter ist vollständig erhalten: hohe Räume, Fischgrätparkett und die typischen weißen Flügeltüren. Technisch wurde die Wohnung generalsaniert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Das Wohnzimmer verfügt über 49,30 m² und geht in den Küchenbereich über, wodurch ein großzügiger, zusammenhängender Wohnbereich entsteht. Im ruhigeren Teil der Wohnung liegen drei weitere Zimmer mit 17,15 m², 16,40 m² und 16,80 m² sowie ein separater Arbeitsraum mit 10,60 m². Ein Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer. Dazu kommen ein weiteres Badezimmer, ein separates WC, ein Wirtschaftsraum und eine Garderobe. Ein langer Flur zum Innenhof zieht sich durch die Wohnung; seine Fensterreihe bringt Tageslicht bis in die hinteren Räume.

Materialien und Ausführung

Bei der Sanierung wurde konsequent auf österreichische Hersteller und auf langlebige Materialien gesetzt, die auch nach Jahren noch gut aussehen. In den Wohnräumen liegt Echtholzparkett der österreichischen Manufaktur TRAPA. Vorzimmer, Küchenbereich und sämtliche Nassräume sind in Terrazzo ausgeführt.

Statt Fliesen kommt in beiden Bädern hochwertiger Mikrozement zum Einsatz, dazu Dornbracht-Armaturen in Dark Chrome und Waschbecken aus Corian. Die Innentüren sind flächenbündig ausgeführt. Die Ausstattung bleibt bewusst zurückhaltend und lässt dem Altbau den Vortritt.

Technik

Die Wohnung ist mit einem Loxone Smart-Home-System auf Basis einer hochwertigen Bus-Installation ausgestattet, inklusive integrierter Loxone-Lautsprecher und bereits montierter Bewegungsmelder. Die Steuerung erfolgt bequem über Smartphone oder iPad; das iPad als zentrale Steuereinheit ist bereits vorhanden. Das Netzwerk ist fertig eingerichtet, die Infrastruktur läuft über UniFi.

Für die Küche liegt bereits eine vollständige Planung vor, die für die Umsetzung übernommen werden kann. Die Planung ist damit abgeschlossen, die Fertigstellung gestalten Sie nach Ihren Vorstellungen.

Lage

Das Haus liegt unmittelbar an der Grenze zum 1. Bezirk, nur wenige Schritte von der Urania

entfernt. Der Donaukanal mit seinen Lokalen und Uferwegen liegt praktisch vor der Tür, die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß.

Die Straßenbahnlinien O, 1 und 2 verkehren in unmittelbarer Nähe, die U-Bahn-Stationen Schwedenplatz (U1, U4) und Landstraße (U3, U4) sind rasch erreichbar.

Die Landstraßer Hauptstraße deckt den täglichen Bedarf mit Geschäften, Cafés und Restaurants. In wenigen Minuten sind Sie außerdem im Prater: rund drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt erwarten Sie weite Wiesen, Wald und lange Strecken zum Laufen, Radfahren oder Skaten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap