

**Grünruhelage nahe Raimundtheater! Lichtdurchflutete und
barrierefreie 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit
Parkblick**



Objektnummer: 4088

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1844
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,99 m²
Nutzfläche:	75,99 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	207,87 €
USt.:	20,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

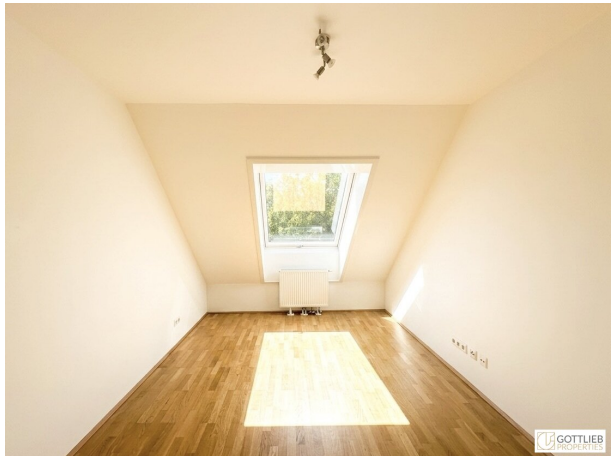
Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

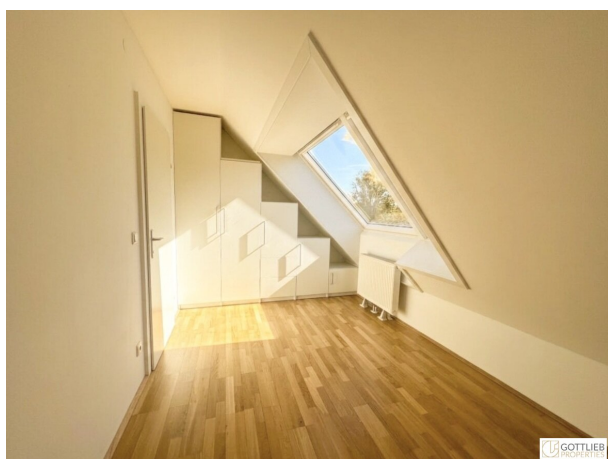
H + 43 699 14702557

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

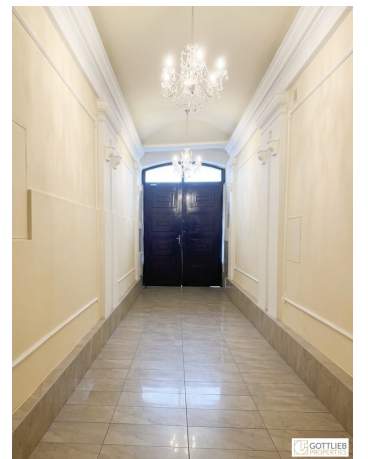




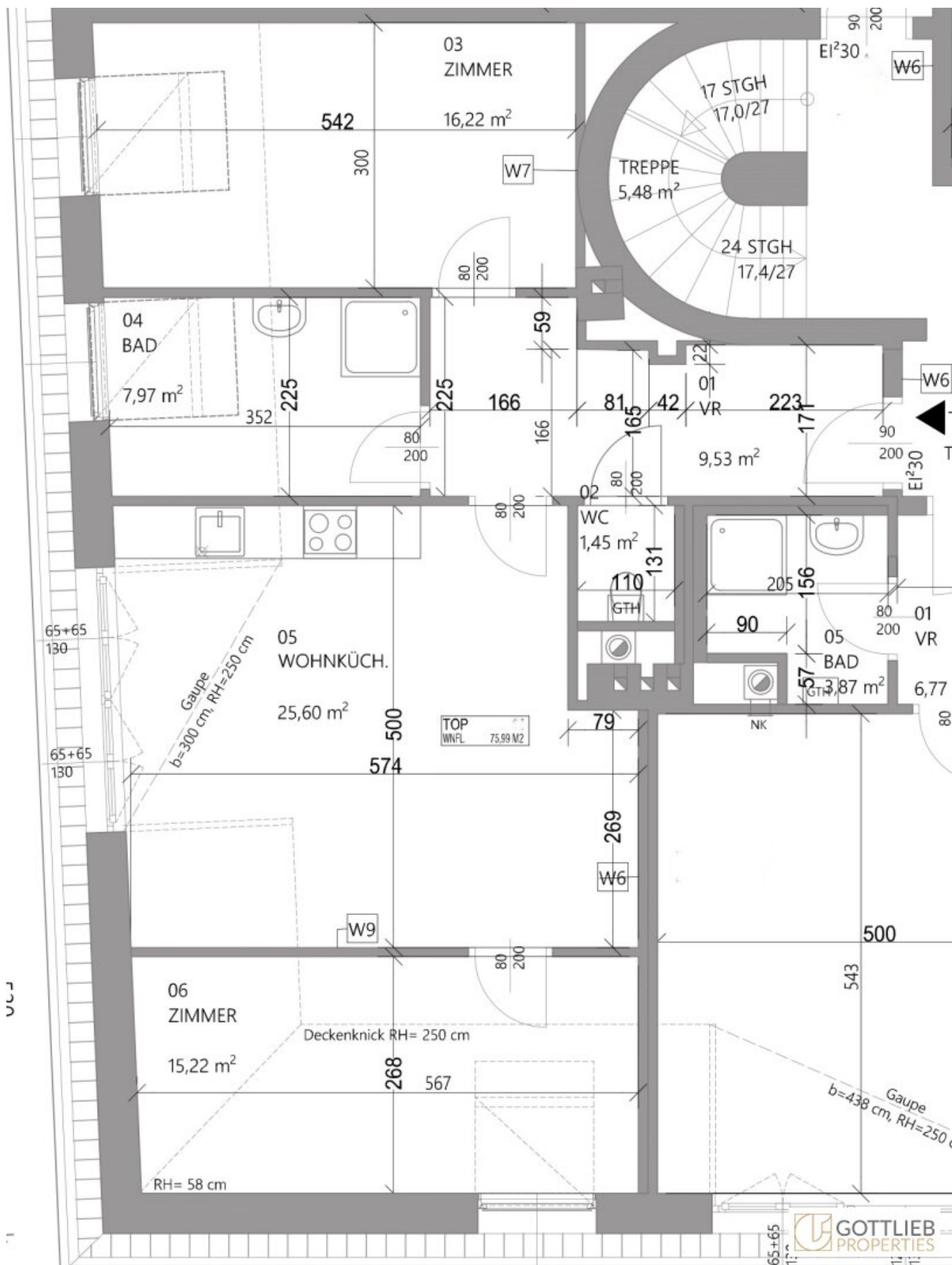












Objektbeschreibung

Zur sofortigen Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete ca. 76 m² große Dachgeschoss-Wohnung auf einer Ebene mit Parkblick in Grünruhelage**. Das Dachgeschoss wurde in den Jahren 2012 bis 2014 ausgebaut. Das **im Jahre 1844 von Architekt Anton Hoppe errichtete Gebäude des Spätklassizismus mit reichlich gegliederter Fassade** wurde im Zuge dessen ebenfalls umfassend saniert.

Vom Eingangsbereich erreicht man den geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit Küchenvorbereitung, eines der beiden Schlafzimmer, das Tageslichtbad sowie die separate Toilette. Vom Wohn-Ess-Bereich betritt man das weitere Schlafzimmer, das den charmanten Grundriss komplettiert.

Eine Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer kann nach Vereinbarung mit dem Verkäufer eingebaut werden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ Grünruhelage

+ barrierefrei

+ erstes Dachgeschoss

+ Personenlift

+ ca. 76 m² Wohnfläche

+ ca. 25,60 m² sonnendurchfluteter Wohn-Ess-Bereich mit Küchenvorbereitung

+ ca. 16,22 m² Schlafzimmer

+ ca. 15,22 m² weiteres Schlafzimmer

+ ca. 7,97 m² Tageslicht-Bad

+ ca. 9,53 m² Flur

+ ca. 1,45 m² separate Toilette

Ausstattung

- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in den Nassräumen und im Flur
- + Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss
- + Einbauschränke in beiden Schlafzimmern
- + Gastherme der Marke "Baxi"
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Verkehrsanbindung

- + U-Bahn-Linie U3, U6
- + Autobus-Linie 57A
- + Straßenbahn-Linie 6, 18
- + Wien-Westbahnhof

Infrastruktur

Das Grätzl rund um die Wallgasse und die Gumpendorfer Straße verbindet gemütlichen Wiener Vorstadt-Flair mit urbaner Lebendigkeit. Das wenig touristische Viertel ist geprägt durch die authentische von Altbauten geprägte Atmosphäre.

Nach umfassender Sanierung des Raimund Theaters wurde auch der Vorplatz modern gestaltet und mit einem Wasserspiel versehen.

Die Gastroszene ist perfekt auf Theaterbesucher eingestellt und bietet eine interessante Mischung zwischen internationaler Küche und Wiener Tradition. In den Seitengassen gibt es eine Vielfalt an asiatischen, italienischen und orientalischen Restaurants und Lokalen. Entlang der Gumpendorfer Straße finden sich klassische Wiener Cafés sowie moderne Espresso Bars.

Die einzigartige Lage dieser Liegenschaft zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. das Raimund Theater, der Stadtsaal, das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind zum Teil fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Mit dem Auto gelangt man in kürzester Zeit über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

Sonstiges

Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt durch den Vertragserrichter und Treuhänder des Verkäufers.

Eine Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer kann nach Vereinbarung mit dem Verkäufer eingebaut werden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap