U-Bahn-Nähe U3 und U6! Hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Südterrasse in generalsaniertem Gründerzeithaus



Objektnummer: 4165

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,91 m²
Nutzfläche:	84,98 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	595.000,00 €
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







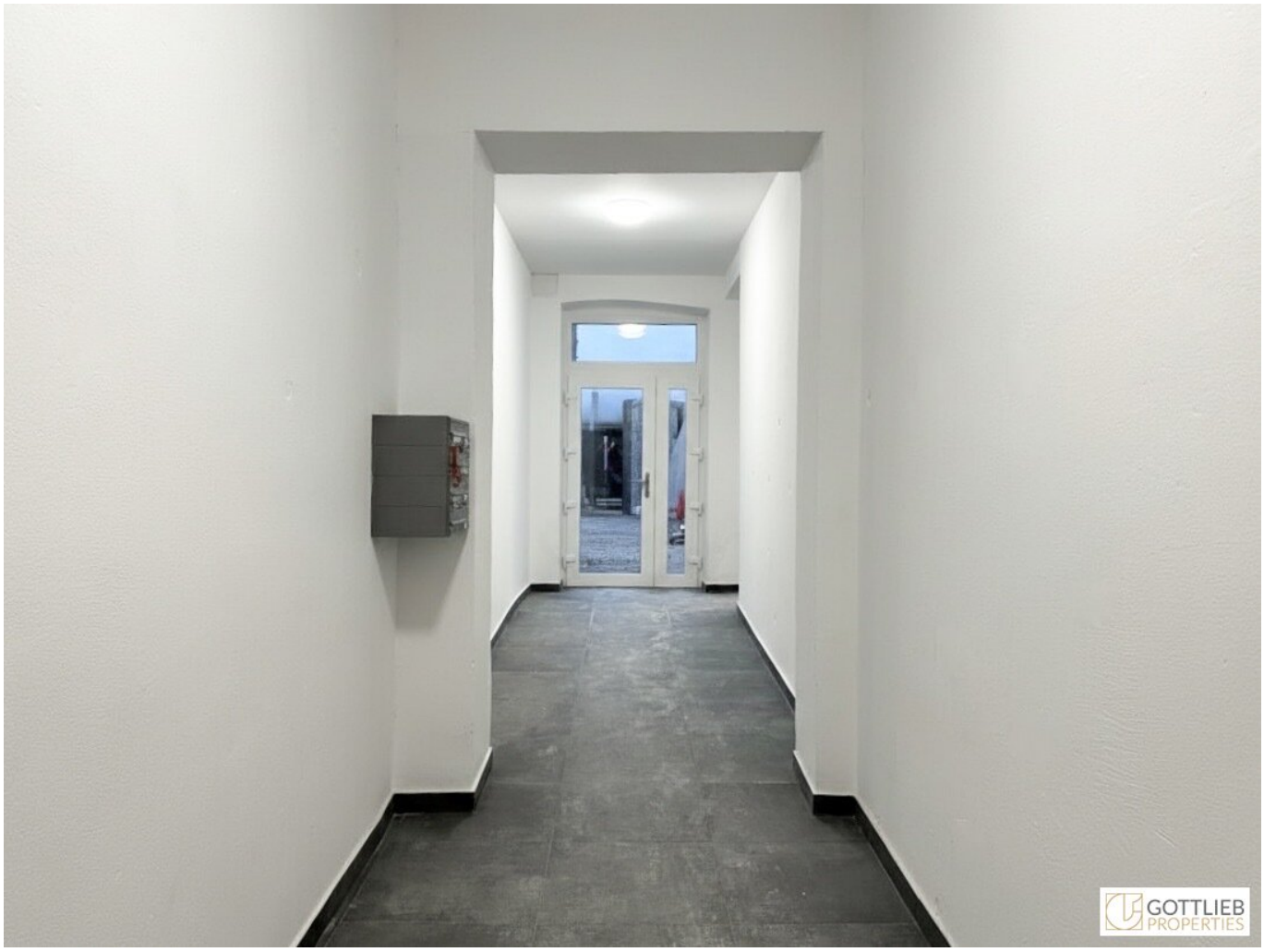


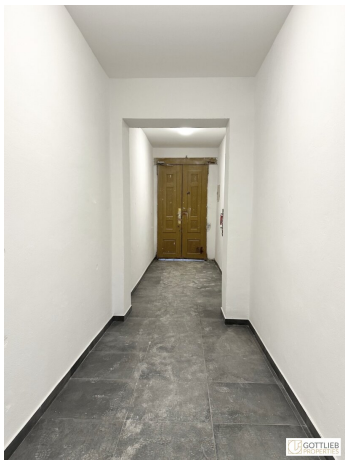




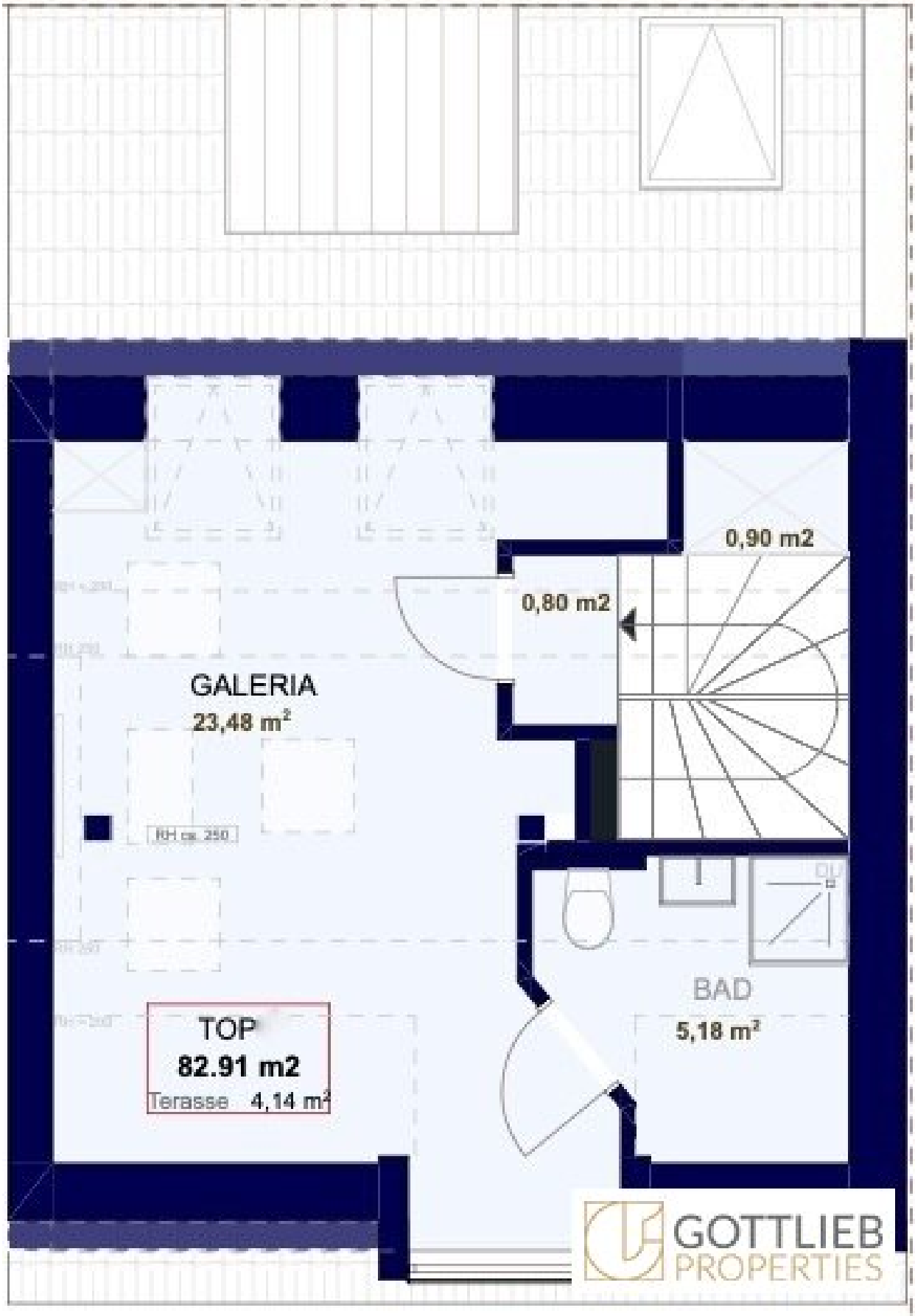





GOTTLIEB
PROPERTIES




OFF
94 l
WM
ZIMMER
13,94 m²
BAD
5,93 m²
WOHNKÜCHE
31,68 m²
RH ca. 251
TOP
82.91 m2
Terasse 4,14 m²
VR
LWP
WC
1,00 m²
TERASSE
4,14 m²
TOP
GOTTLIEB
PROPERTIES


0,90 m2
0,80 m2
GALERIA
23,48 m²
RH ca. 250
DU
BAD
5,18 m²
TOP
82.91 m2
Terasse 4,14 m²
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

In einem behutsam revitalisierten und generalsanierten Altbau kommen **fünf hochwertig ausgestattete Wohnungen im Altbestand, zwei Wohnungen im neu errichteten dritten Obergeschoss sowie zwei Penthouse-Wohnungen in den ebenso neu errichteten Dachgeschossen** zur Vermarktung.

Bei der Planung der Generalsanierung wurden Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Loggien in beinahe allen Objekten berücksichtigt und später auch realisiert.

Der Ausbau des dritten Obergeschosses sowie der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des gesamten Gebäudes. Der Innenausbau wird in Kürze fertiggestellt und die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses neu errichtete, zweigeschossige, lichtdurchflutete Penthouse mit ca. 83,00 m² Wohnnutzfläche und einer ca. 4,14 m² großen, südseitig gelegenen Terrasse.

Man betritt die Wohnung und gelangt in die gemütliche ca. 31,68 m² große, offene Wohnküche, in ein Schlafzimmer mit ca. 13,94 m² Größe mit angeschlossenem Tageslicht-Duschbad sowie auf die ca. 4,14 m² große Terrasse. Eine Gästetoilette komplettiert dieses erste Dachgeschoss.

Über eine Treppe gelangt man in das zweite Dachgeschoss, welches mit einem großzügigen Schlafzimmer sowie einem eigenen Duschbad mit Toilette ausgestattet ist.

Der gelungene Grundriss dieses Penthouses mit seiner offenen Raumgestaltung bietet seinen Bewohnern ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität und Privatsphäre sowie einen herrlichen Panoramablick über die Dächer Wiens.

+ ca. 82,91 m² Wohnfläche

erstes Dachgeschoss:

+ ca. 4,14 m² Südterrasse

+ ca. 31,68 m² Wohnküche

+ ca. 13,94 m² Schlafzimmer

+ ca. 5,93 m² Tageslicht-Duschbad

+ ca. 1,00 m² Gästetoilette

zweites Dachgeschoss:

+ ca. 23,48 m² Galeria

+ ca. 5,18 m² Duschbad mit Toilette

Ausstattung

+ Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal

+ Boden-Fliesen in den Nassräumen

+ Waschtisch mit Unterbauschrank

+ Armaturen der Marke GROHE

+ Walk-In Dusche mit Hartglastüre

+ Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC

+ Handtuchwärmer

+ Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar

+ Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ Dachflächenfenster der Marke Velux mit solarbetriebenen Markisen oder Innenbeschattung

+ Elektrische Rollläden an den Balkontüren

+ Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung

+ Fancoil-Geräte, Gebläsekonvektoren

+ Kabel-TV/Internet

+ witterungsbeständige WPC-Dielen auf der Terrasse

+ separater Wasseranschluss auf der Terrasse

+ Gegensprechanlage

+ Sicherheitstüre, WK2

+ Personenlift

Infrastruktur

+ U-Bahn-Linien U3 und U6

+ Straßenbahn-Linien 2, 9, 43, 44

+ Autobus-Linie 10A

+ Schnellbahn-Linie S45

+ Wien Westbahnhof

Lage

Der 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Hernalser Gürtel. Der seit einigen Jahren florierende Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Hernalser Hauptstraße, der nahegelegene Yppenplatz mit dem Brunnenmarkt laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Gründerzeithäuser, alteingesessene Industriebetriebe, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - machen die Geschichte und den unvergleichlichen Charme von Hernals aus.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte von der aus man einen wunderbaren Blick über Wien

genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, das Schafbergbad, das Neuwaldegger-Bad bieten als Freibäder im Sommer Sport und Erholung. Während der kalten Jahreszeit kann man sich in Wiens ältestem, historischen Hallenbad, dem Jörgerbad, oder im Eislaufverein Engelmann sportlich betätigen.

Das Wiener Metropol oder die Kulisse Wien sind seit Jahrzehnten unverkennbare kulturelle Institutionen, welche mit ihren Programmen weitere Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Sonstiges

Die Wohnung wird nach Kaufanbot in 4 bis 6 Wochen schlüsselfertig übergeben.

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden. Die mit KI generierten Renderings auf Basis von Originalfotos dienen nur der besseren Vorstellung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und ist nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap