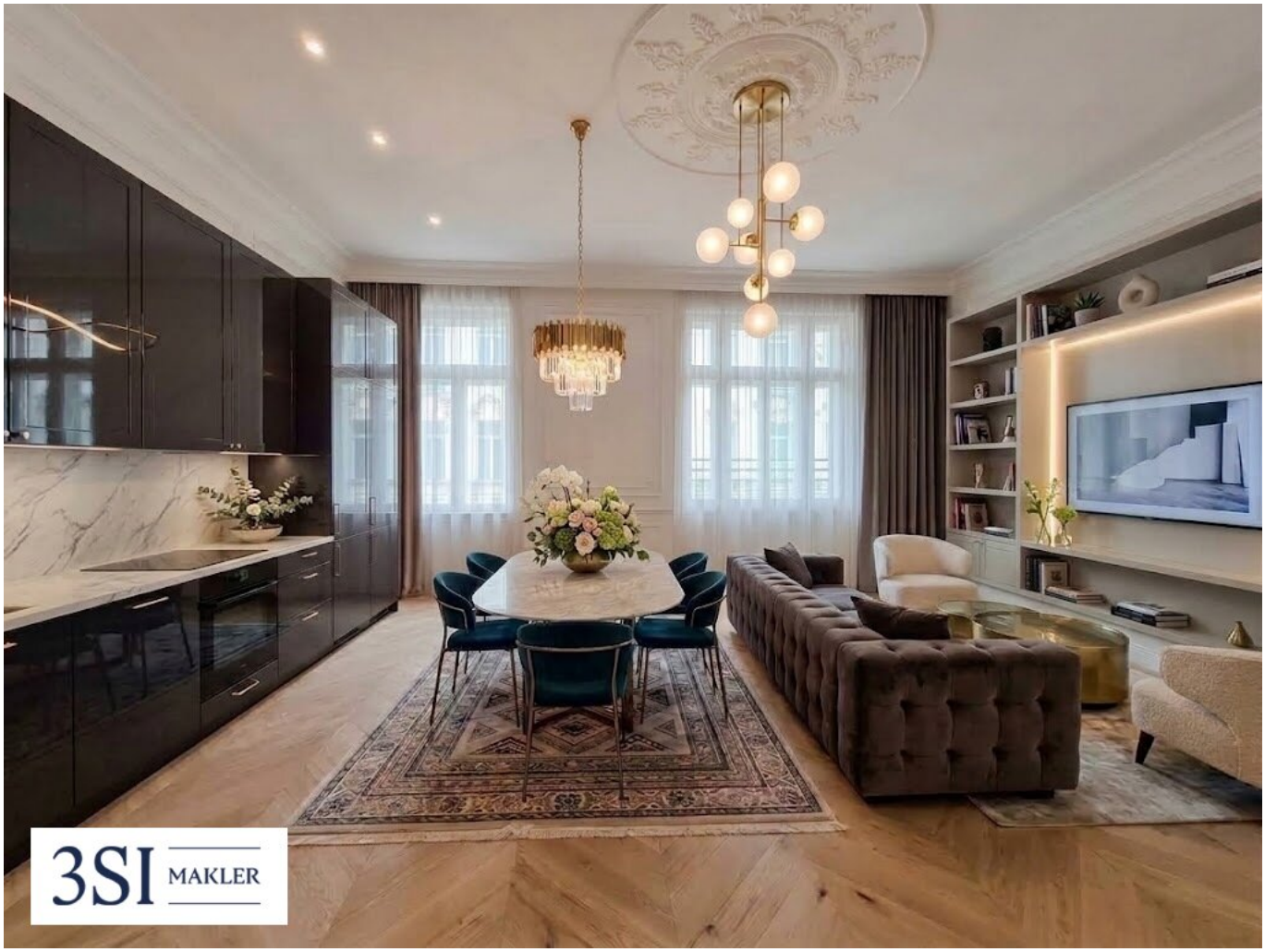
Erstbezug! Generalsaniertes Stilaltbaujuwel in ruhig gelegener Seitengasse nahe Strudlhofstiege



Objektnummer: 22850

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhoferplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,25 m²
Nutzfläche:	138,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	207,90 €
USt.:	20,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER








WORLD CAPITEL
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

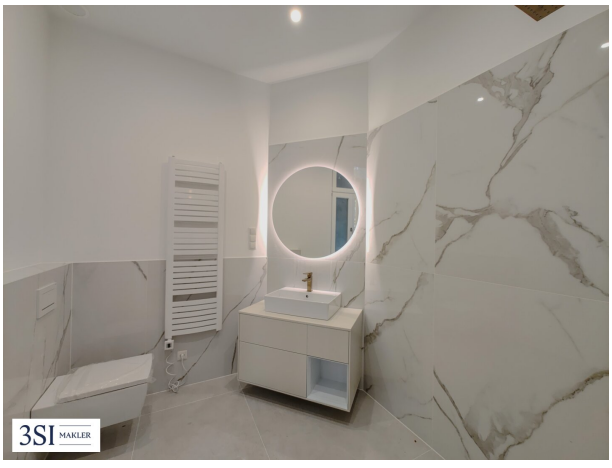




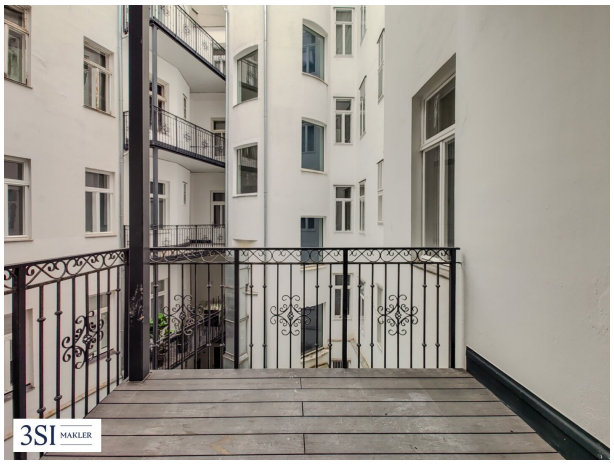



3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







3SI IMMO GROUP

Widerhoferplatz 1
1090 Wien

Top 8 • 2.Stock

Wohnfläche	131,25 m²
Balkon	8 m²

1	Vorraum
2	Ar
3	Zimmer 1
4	Bad/WC
5	WC
6	B ad
7	Zimmer 2
8	Zimmer 3
9	Wohnküche
10	Balkon 1
11	Balkon 2



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

Wiener Eleganz modern interpretiert

- **Repräsentative Lage**: Begehrte Adresse am Widerhoferplatz 1 ruhig und doch zentral
- **Sanierte historische Stilaltbauwohngen**:
    - Wohnflächen von 104 bis 228 m², 3 bis 6 Zimmer
    - Raumhöhen bis zu 3,65 m, stilvolle Gründerzeit-Atmosphäre
    - Vollständige Sanierung unter Erhalt architektonischer Details
- **Historisches Flair und moderne Ausstattung**:
    - Französisches Fischgrätparkett, prachtvolle Stuckleisten, traditionelle Kastenfenster mit Laibungen, hohe Türen im Alt-Wien Stil
    - teils mit nachhaltiger Luftwärmepumpe
    - Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme
    - Exklusive Bäder mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtischen, Markenarmaturen und Marmoroptik-Feinsteinzeug

- **Sicher und smart**:
    - Eingangstüren im klassischen Design „Alt Wien“ mit Sicherheitsstandard WK3
    - Innovative Smart-Home-Steuerung (Button-Intelligent-Living): Beleuchtung, Temperatur u.v.m. steuerbar per iPad (inkl. Wandhalterung und Ladestation)
    - Dezente und elegante Beleuchtung von Wand, Boden und Decke
- **Freiflächen**: Balkone, Terrassen und ein idyllischer Garten mit Grünblick
- **Zeitloses Wohngefühl**:
    - Perfekte Harmonie zwischen historischem Charme und modernen Ansprüchen
    - Barrierefreier Zugang dank Aufzug und Rampen
    - Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit unvergleichlichem Ambiente

Ein Meisterwerk Wiener Baukunst – für Kosmopoliten, die das Besondere suchen.

Aktuell stehen zusätzlich eine Herrschaftswohnungen mit 228 m² und eine Stilaltbauwohnung mit 132 m² - im unsanierten Originalzustand - zum Verkauf. Optional können diese auch im selben Sanierungsstil wie die anderen Erstbezüge erworben werden.

Auto- und Motorradstellplätze ermöglichen auf Wunsch das komfortable Parken in der hauseigenen Tiefgarage:

- Hebebühne - EUR 55.000,--
- Motorradstellplatz - EUR 20.000,-

Lage am Alsergrund – Ärzte-, Bildungs- und Kulturviertel

- **Medizinisches Zentrum**:
    - Nähe zu renommierten Einrichtungen wie AKH, St. Anna Kinderspital und Krankenanstalt Goldenes Kreuz
    - Historischer Bezug: Altes AKH heute Universitätscampus mit Instituten und kulinarischen Hotspots
- **Kulturelle Highlights**:
    - Volksoper in der Währinger Straße: Oper, Operetten, Musicals und Ballett
    - Liechtensteinpark mit barockem Gartenpalais: Erholung und Einblick in fürstliche Lebenswelt
- **Bildungsstandort**: Tradition als Gesundheits- und Universitätsviertel, geprägt von Wissen und Forschung

- **Exzellente Nahversorgung**:
    - Ausgezeichnete Restaurants wie Paco (Tapas) oder Café Weimar (klassische Wiener Küche)
    - Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung
- **Hervorragende Anbindung**:
    - Straßenbahnlinien in der Währinger Straße mit flotter Innenstadt Route
    - U6-Station Währinger Straße/Volksoper für schnellen Zugang ins historische Zentrum und den Rest der Stadt

Eine perfekte Symbiose aus medizinischer Expertise, kulturellem Reichtum, grüner Erholung und urbanem Lebenskomfort.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell,

diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 8 - Wohnen mit Flair

Zum Verkauf steht ein großzügiger 4-Zimmer Stilaltbau mit rund 134 m² Wohnfläche und einem hofseitigen als auch straßenseitigen Balkon.

Wohnungsgrundriss:

- Vorraum
- Abstellraum / Wirtschaftsraum
- Wohnküche mit Balkon
- 2 straßenseitige Schlafzimmer
- Badezimmer
- Master Bedroom mit Schrankraum und Badezimmer en Suite
- Gäste-WC
- Balkon straßen- und hofseitig

Durch den neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – so entsteht eine moderne Wohnung, welche optimal auf heutige Wohnbedürfnisse abgestimmt ist.

"Französische Eleganz x Wiener Charme" - Ausstattungshighlights

- Wiener Stilaltbau-Flair
- Historischer Charakter
- Fußbodenheizung
- Hofseitige und Straßenseitige Balkone
- Französisches Fischgrätparkett aus Eiche
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kastenfenster mit Laibungen
- Klassische Kassettentüren und Vertäfelungen
- Elegante Bäder mit hochwertigen Finishings
- Klimaanlage

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin,

dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 <100m
Apotheke <175m
Klinik <200m
Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <200m
Universität <75m
Höhere Schule <75m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <350m
Polizei <150m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap