HOCHWERTIG SANIERTE ALTBAUWOHNUNG IN BESTLAGE – 1090 WIEN, GLASERGASSE



Objektnummer: 2622

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,38 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,78
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	91,50 €
USt.:	11,22 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbadgasse 6 / Top 15
1090 Wien

T +43 676 5285527

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







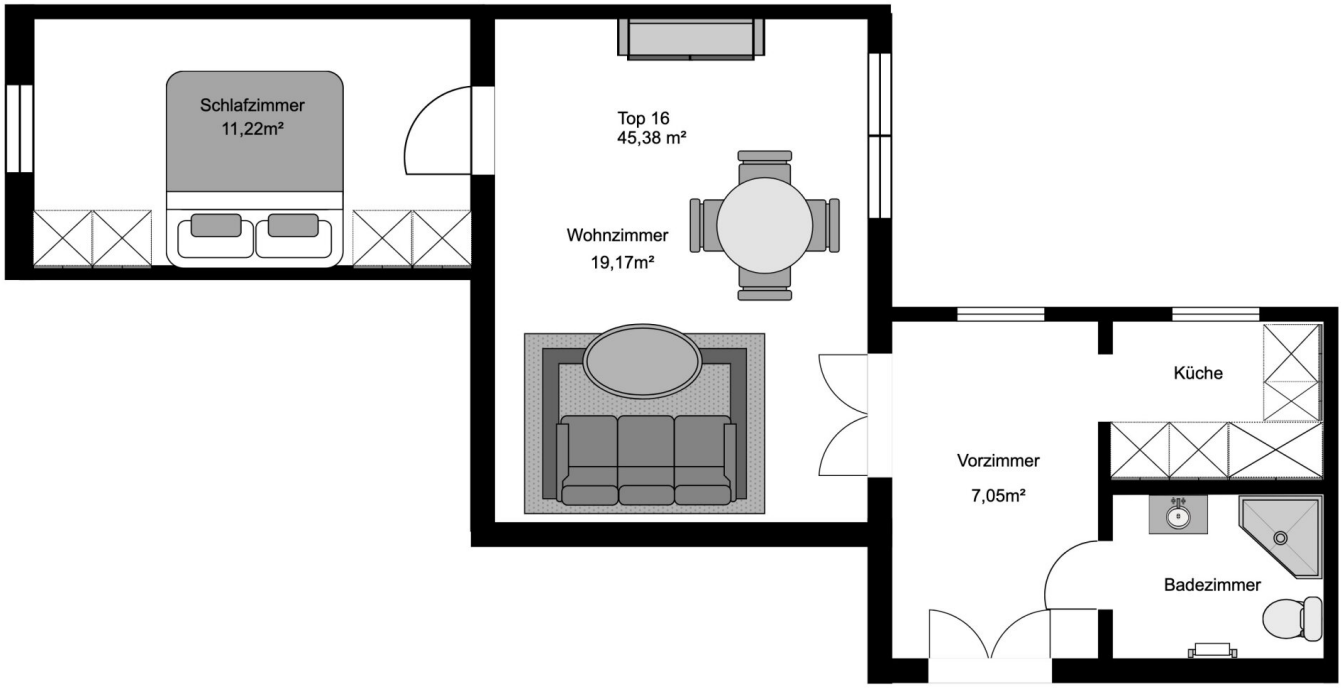











Schlafzimmer
11,22m²
Top 16
45,38 m²
Wohnzimmer
19,17m²
Küche
Vorzimmer
7,05m²
Badezimmer

Objektbeschreibung

IN EINEM ELEGANTEN, GEPFLEGTEN STILALTBAU IN DER BEGEHRTEN GLASERGASSE IM 9. WIENER GEMEINDEBEZIRK PRÄSENTIERT SICH DIESE AUSSERGEWÖHNLICH HOCHWERTIG SANIERTE ALTBAUWOHNUNG IM 3. LIFTSTOCK. AUF RUND 45 M² WOHNFLÄCHE VEREINT DIESES OBJEKT ZEITLOSE ARCHITEKTUR MIT MODERNSTEM WOHNKOMFORT UND EXQUISITER AUSSTATTUNG – EIN STILVOLLES REFUGIUM IN ABSOLUTER PREMIUMLAGE.

HIGHLIGHTS

- Prestigeträchtige Lage im Herzen des Alsergrunds – ruhig und dennoch urban
- Ca. 45,40 m² Wohnfläche, perfekt durchdachter 2-Zimmer-Grundriss
- Exklusiv generalsaniert mit Fokus auf Qualität, Design und Substanz
- Edler französischer Fischgrät-Parkett (Eiche) – zeitlose Eleganz
- Maßgefertigte Tischlereinbauten für höchste Funktionalität und Ästhetik
- Hervorragende Infrastruktur sowie ideale öffentliche Anbindung
- Vielfältige Gastronomie-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten fußläufig erreichbar

RAUMKONZEPT

- Repräsentativer Eingangsbereich (Entrée)
- Harmonische Verbindung zu Küche, Badezimmer und Wohnraum
- Stilvolles Wohnzimmer als Mittelpunkt der Wohnung

- Separates Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort

AUSSTATTUNG & DESIGN

Badezimmer

- Elektrische Fußbodenheizung für höchsten Komfort
- Großformatiges italienisches Feinsteinzeug in Travertin-Optik (60 × 120 cm)
- Hochwertige Design-Armaturen von Steinberg
- Neue Vaillant-Gastherme – technisch auf neuestem Stand

Küche

- Maßgefertigte Einbauküche mit Siemens Premium-Einbaugeräten
- Kühl-/Gefrierkombination, Backofen mit Dampfgarfunktion
- Edle Keramik-Arbeitsplatte sowie durchgängige Rückwandlösung

Schlafzimmer

- Elegantes Boxspringbett für maximalen Schlafkomfort
- Hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke vom Tischler

Allgemein

- Durchgehend edler Fischgrätparkett aus Eiche
- Sicherheitstüre WK3 mit integriertem Brandschutz
- Geschmackvolle Designerbeleuchtung und stilvolle Möblierung inkludiert

Diese Immobilie überzeugt durch eine seltene Kombination aus architektonischem Altbaucharme, hochwertigster Ausstattung und urbaner Premiumlage – ein elegantes Zuhause für höchste Ansprüche im Herzen Wiens.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Kaufpreis: EUR 449.000,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Käuferprovision: zahlbar ausschließlich bei Kaufvertragsabschluss

KONTAKT

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen?

Frau **Ursula Rabas**

? Immobilien@rabas.wien

? 0676 528 55 27

steht Ihnen jederzeit sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

HINWEISE

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der DSGVO ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. des

Verkäufers/Vermieters nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden sämtliche Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, Notar- und Grundbuchkosten sowie Finanzierungskosten etc.) vom Käufer getragen. Es gilt die aktuelle Nebenkostenübersicht.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap