Altbaucharme mit Charakter: Großzügige Bel Etage mit Wintergarten und zwei Eingängen in Gersthof



1. OG / Salon mit Flügeltüren

Objektnummer: 2507/40

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,97 m²
Nutzfläche:	132,97 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.272,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobilien GmbH
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien

T +43 670 5070265








HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



























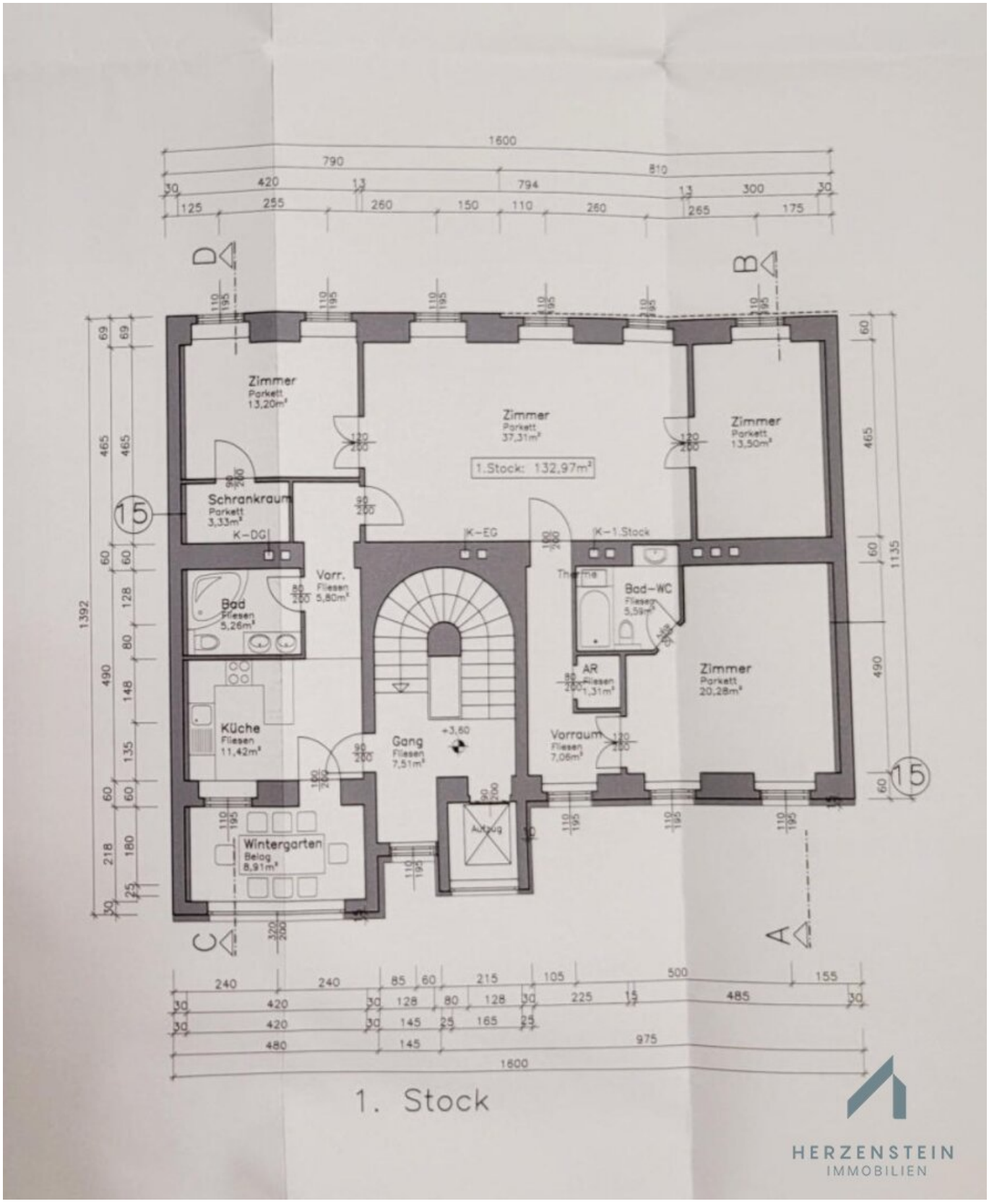












HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Großzügiger Salon und ein Wintergarten mit Gartenblick

Ein weitläufiger Salon mit klassischen Flügeltüren und ein verglaster Wintergarten mit Blick ins Grüne verleihen dieser Wohnung ihren besonderen Reiz. Im ersten Obergeschoss einer Gründerzeitvilla aus der Zeit um 1897 verbindet sie die Großzügigkeit des Altbaus mit dem Komfort eines Personenaufzugs und einer Fußbodenheizung.

Auf ca. 132,97 m² Wohnfläche stehen vier Zimmer, eine separate Küche, zwei Badezimmer und ein Schrankraum zur Verfügung. Das Haus umfasst nur drei Wohnungen, jeweils eine pro Etage. Zwei gegenüberliegende Wohnungseingänge ergänzen die Aufteilung um unterschiedliche Zugangswege.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **132,97 m² Wohnfläche** im **ersten Obergeschoss**
- **Großzügiger Salon** mit klassischen Flügeltüren und Deckenverzierungen
- **Vier Zimmer** und **separate Küche**
- Verglaster **Wintergarten** mit **Blick in den Garten**
- **Zwei Badezimmer**, eines davon **en suite**
- **Schrankraum**
- **Zwei** gegenüberliegende **Wohnungseingänge**
- **Personenaufzug** und **Fußbodenheizung**
- Gründerzeitvilla mit **nur drei Wohnungen**, jeweils einer pro Etage

- **Gemeinschaftsgarten** mit **überdachter Terrasse**

- **Sofort verfügbar**

Der Salon als Mittelpunkt

Hohe Fenster, Deckenverzierungen und klassische Flügeltüren prägen den großzügigen Salon. Seine Fläche bietet Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen großen Esstisch. So entsteht ein gemeinsamer Mittelpunkt für den Alltag und für Einladungen im Freundes- oder Familienkreis.

Drei weitere Zimmer ergänzen das Raumangebot. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Raum für Gäste: Sie können die Nutzung an Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse anpassen.

Ein Wintergarten direkt an der Küche

An die separate Küche schließt der verglaste Wintergarten an. Große Glasflächen geben den Blick in den Garten frei, wo ein Magnolienbaum zu den besonderen Blickpunkten zählt.

Die Nähe zur Küche macht den Wintergarten zu einem angenehmen Platz für das Frühstück. Ebenso bietet er Raum zum Lesen oder für eine Pause mit Blick ins Grüne.

Zwei Eingänge und durchdachte Ergänzungen

Die Wohnung verfügt über zwei gegenüberliegende Eingänge. Dadurch können Sie die Räume über unterschiedliche Wege erreichen, was etwa bei der Nutzung eines Zimmers als Arbeits- oder Gästebereich praktisch sein kann.

Zwei Badezimmer, eines davon direkt an ein Zimmer angeschlossen, ergänzen die Aufteilung. Der Schrankraum bietet Platz für Kleidung und persönliche Dinge. Fußbodenheizung und Personenaufzug bringen zusätzlichen Komfort in den Alltag.

Gemeinschaftliches Grün am Haus

Der Garten mit überdachter Terrasse steht den drei Wohnungen des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Er ergänzt den Wintergarten um eine Möglichkeit, Zeit im Freien zu verbringen.

Fantastische Lage in Gersthof: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünanlagen befinden sich im Umfeld. Die Lage verbindet das Wohnen in einem

gewachsenen Wiener Wohnviertel mit einer guten Versorgung für den täglichen Bedarf.

Wohnfläche: ca. 132,97 m²

Kaufpreis: 1.100.000 Euro

Sofort verfügbar

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente (wie Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten Eigentümerversammlungsprotokolle etc... (falls vorhanden) schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap