Wohnen mit Charakter: Stilvolle Altbau-Maisonette mit privatem Spa in Gersthof | Nur drei Wohnungen im Haus



Objektnummer: 2507/41

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	194,52 m²
Nutzfläche:	194,52 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.654,95 €

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










HERZENSTEIN
IMMOBILIEN






HERZENSTEIN
IMMOBILIEN












HERZENSTEIN
IMMOBILIEN


HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



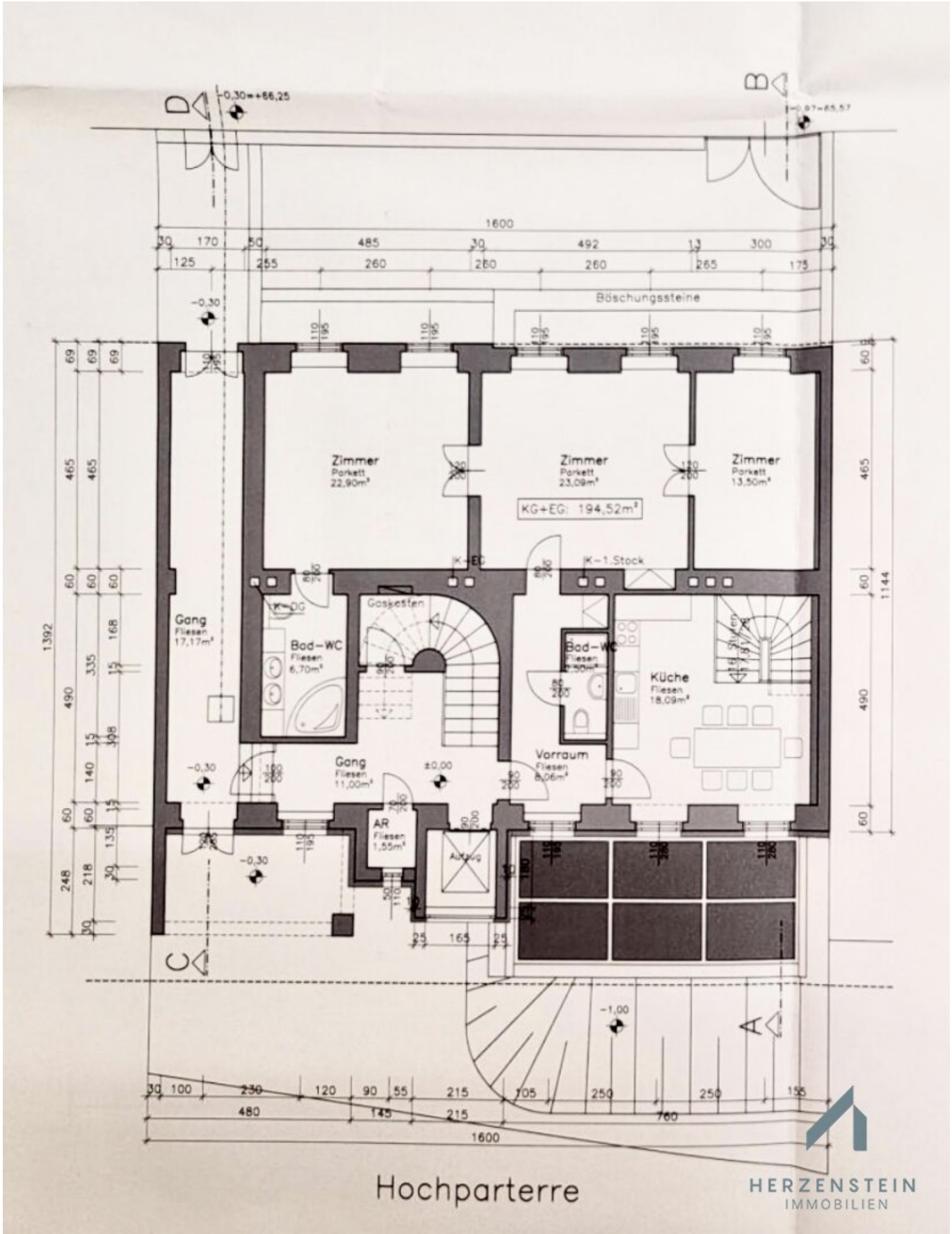






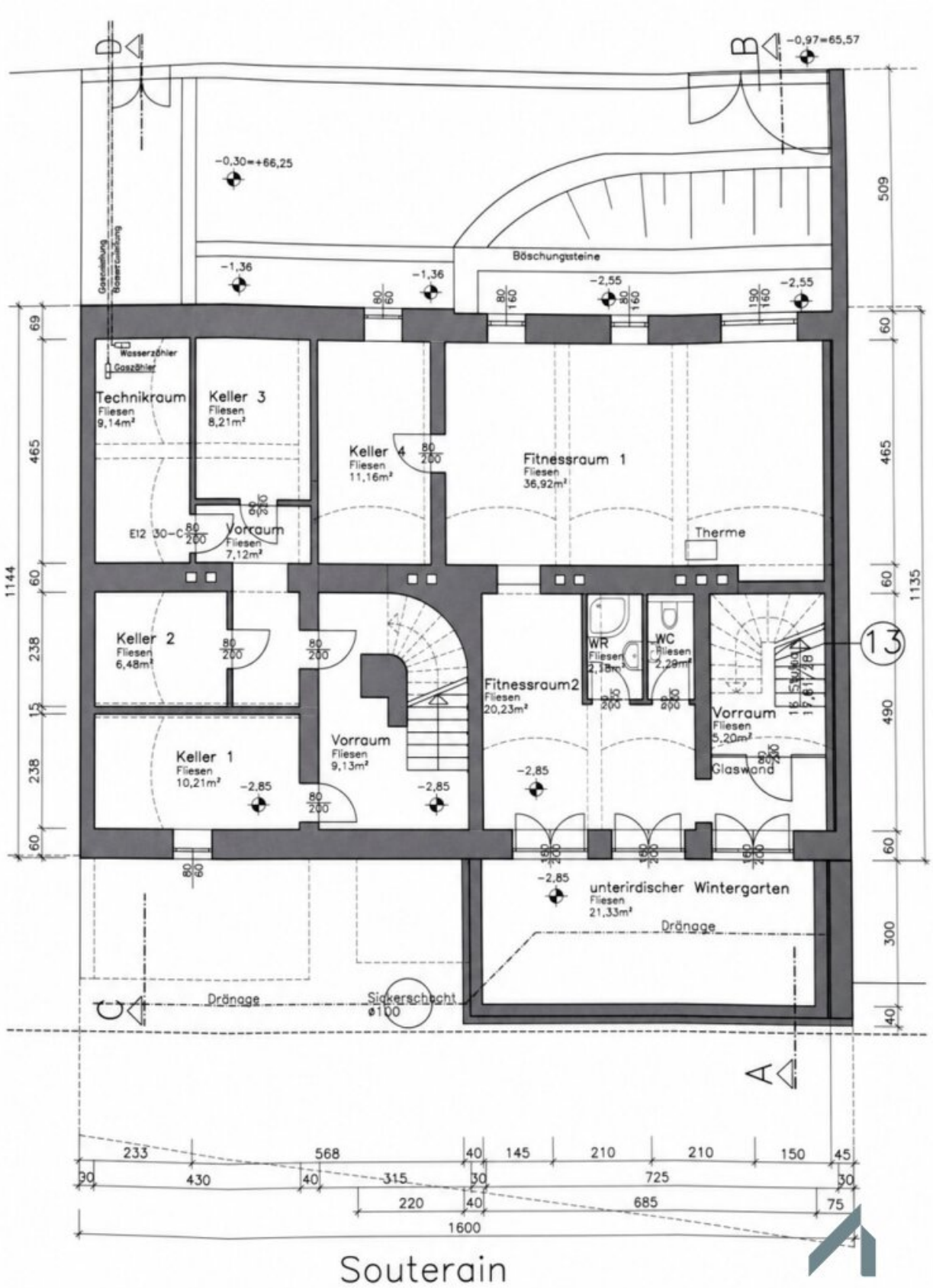






Hochparterre

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



Souterain

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Altbauwohnen mit einem privaten Spa unter Ziegelgewölben

Hohe Räume und historische Flügeltüren im Hochparterre, Sauna und Whirlpool unter charaktervollen Gewölben im Souterrain: Diese Maisonette verbindet klassisches Altbauwohnen mit einem privaten Wellnessbereich auf einer eigenen Ebene.

Die Wohnung befindet sich in einer um 1897 errichteten Gründerzeitvilla mit nur drei Wohneinheiten. Ihre Gesamtnutzfläche von ca. 194,52 m² verteilt sich auf ca. 96,84 m² im Hochparterre und ca. 97,68 m² im Souterrain. Eine interne Holztreppe verbindet die beiden Bereiche. Der Gemeinschaftsgarten mit überdachter Terrasse ergänzt das Raumangebot um einen Platz im Freien.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **194,52 m² Gesamtnutzfläche** auf **zwei intern verbundenen Ebenen**
- **Drei Zimmer** und **separate Küche mit Essplatz im Hochparterre**
- **Privater Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool im Souterrain**
- **Gewölberäume** mit sichtbaren Ziegeln und Natursteinelementen
- Glasüberdachter, **unterirdischer Wintergarten** mit Tageslichteinfall
- **Drei Badezimmer**, eines davon **en suite**
- Großzügige Raumhöhen und historische Flügeltüren
- Fußbodenheizung und isolierverglaste Holz-Alu-Fenster
- Gründerzeitvilla mit **nur drei Wohneinheiten**

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

- Sofort verfügbar

Hochparterre: Raum für den Alltag und persönliche Rückzugsorte

Die Wohnebene empfängt Sie mit hohen Räumen, historischen Flügeltüren und hellen Bodenflächen. Drei Zimmer bieten Platz für einen großzügigen Wohnbereich und persönliche Rückzugsräume. Je nach Ihrem Bedarf lassen sie sich etwa als Salon, Schlafzimmer und Arbeits- oder Gästezimmer einrichten.

Die separate Küche bietet Raum für einen Essplatz. Von hier führt auch die interne Holztreppe in das Souterrain. Ein Vorraum und die Sanitärräume ergänzen die Aufteilung im Hochparterre.

Souterrain: Gewölbe, Naturstein und private Erholung

Sichtbare Ziegelgewölbe, Natursteinverkleidungen und dekorative Säulenelemente verleihen der unteren Ebene einen eigenständigen Charakter. Hier liegt der private Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool, direkt von der Wohnung aus zugänglich.

Die im Grundriss als Fitnessräume bezeichneten Bereiche ergänzen das Angebot um Platz für Bewegung und persönliche Freizeitgestaltung. Zusätzliche Sanitärräume ermöglichen es, den Wellnessbereich unmittelbar auf dieser Ebene zu nutzen.

Eine Besonderheit ist der unterirdische Wintergarten mit Glasüberdachung. Er bringt Tageslicht in das Souterrain und setzt einen offenen, hellen Akzent zwischen den Gewölberäumen.

Ein Garten für die kleine Hausgemeinschaft

Der Garten mit überdachter Terrasse steht den drei Wohnungen des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Er bietet Ihnen die Möglichkeit, auch im Freien Zeit zu verbringen, und ergänzt die beiden privaten Ebenen um einen gemeinschaftlichen Außenbereich.

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.

Gesamtnutzfläche: ca. 194,52 m², davon Hochparterre: ca. 96,84 m² und Souterrain: ca.

97,68 m²

Kaufpreis: 1.100.000 Euro

Verfügbarkeit: sofort

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

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente 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