# Grünruhelage nahe Raimundtheater! Lichtdurchflutete und barrierefreie 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit Parkblick




**Objektnummer: 4192**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | 1844 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 75,99 m² |
| **Nutzfläche:** | 75,99 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,06 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 479.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 207,87 € |
| **USt.:** | 20,79 € |

**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.







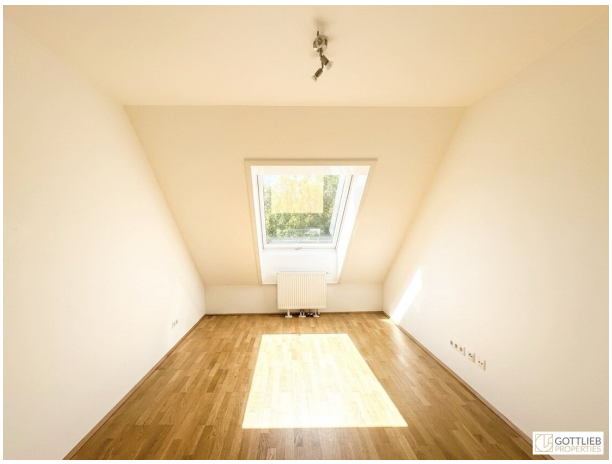


















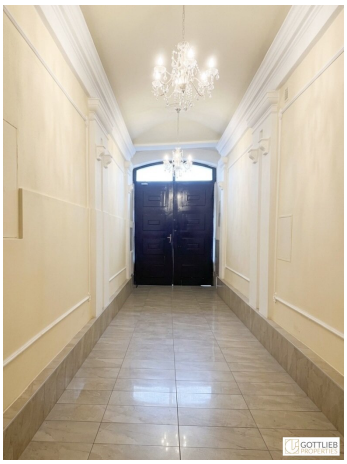






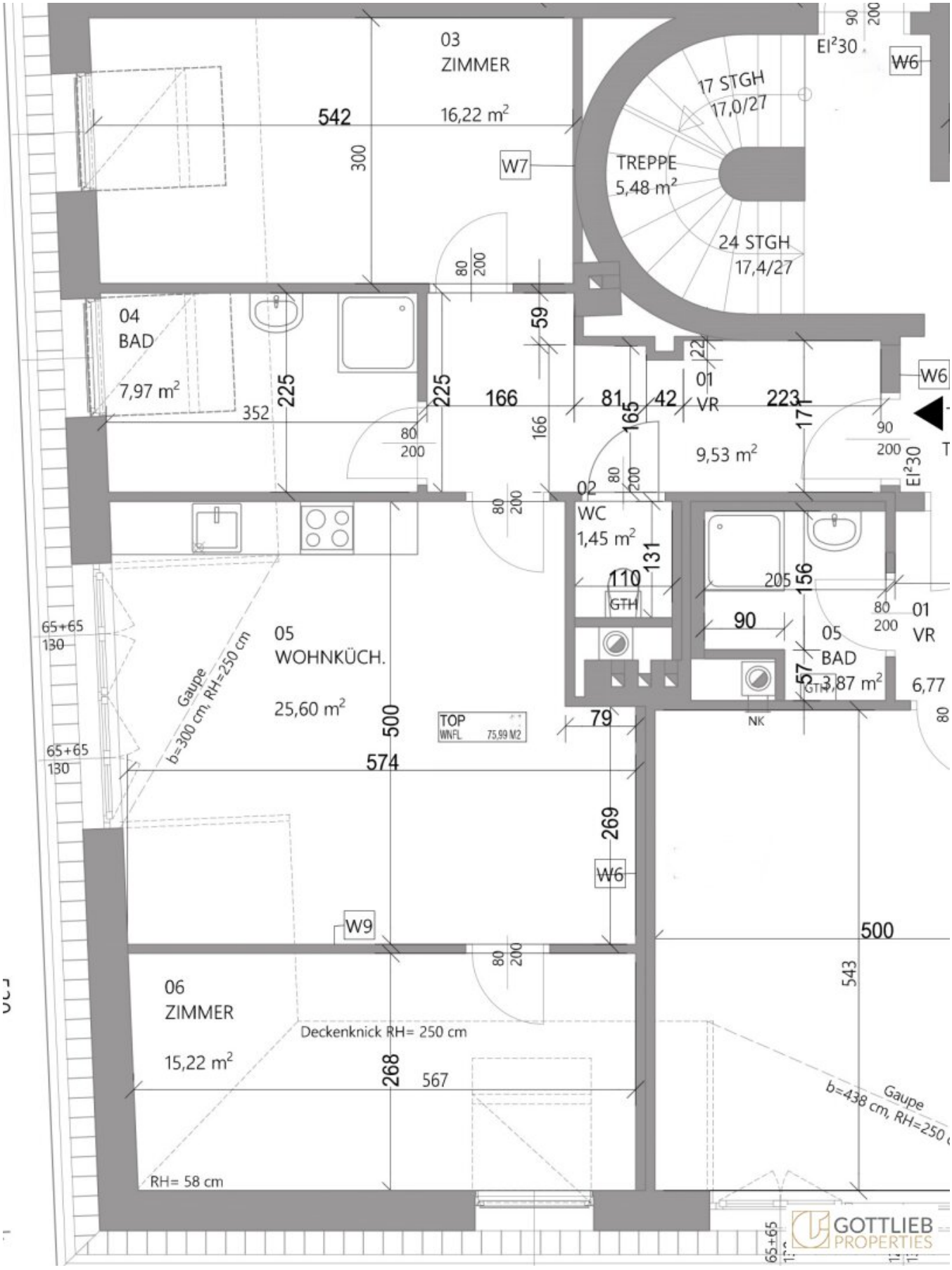







GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


03
ZIMMER
16,22 m²
542
300
W7
TREPPE
5,48 m²
17 STGH
17,0/27
24 STGH
17,4/27
EI²30
W6
90
200
04
BAD
7,97 m²
352
225
225
166
81
42
01
VR
223
171
165
166
59
80
200
9,53 m²
02
WC
1,45 m²
131
110
GTH
205
156
90
57
05
BAD
3,87 m²
6,77
01
VR
05
WOHNKÜCH.
25,60 m²
500
574
TOP
WNFL 75,99 M2
79
NK
65+65
130
Gaupe
b=300 cm, RH=250 cm
269
W6
W9
500
543
06
ZIMMER
15,22 m²
Deckenknick RH= 250 cm
268
567
RH= 58 cm
Gaupe
b=438 cm, RH=250
GOTTLIEB
PROPERTIES

# Objektbeschreibung

Zur sofortigen Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete ca. 76 m² große Dachgeschoss-Wohnung auf einer Ebene mit Parkblick in Grünruhelage**. Das Dachgeschoss wurde in den Jahren 2012 bis 2014 ausgebaut. Das **im Jahre 1844 von Architekt Anton Hoppe errichtete Gebäude des Spätklassizismus mit reichlich gegliederter Fassade** wurde im Zuge dessen ebenfalls umfassend saniert.

Vom Eingangsbereich erreicht man den geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit Küchenvorbereitung, eines der beiden Schlafzimmer, das Tageslichtbad sowie die separate Toilette. Vom Wohn-Ess-Bereich betritt man das weitere Schlafzimmer, das den charmanten Grundriss komplettiert.

**Eine Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer kann nach Vereinbarung mit dem Verkäufer eingebaut werden.**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

**+ Grünruhelage**

**+ barrierefrei**

**+ erstes Dachgeschoss**

+ Personenlift

+ ca. 76 m² Wohnfläche

+ ca. 25,60 m² sonnendurchfluteter Wohn-Ess-Bereich mit Küchenvorbereitung

+ ca. 16,22 m² Schlafzimmer

+ ca. 15,22 m² weiteres Schlafzimmer

+ ca. 7,97 m² Tageslicht-Bad

+ ca. 9,53 m² Flur

+ ca. 1,45 m² separate Toilette

## Ausstattung

+ Vollholz-Parkettböden

+ Fliesenböden in den Nassräumen und im Flur

+ Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss

+ Einbauschränke in beiden Schlafzimmern

+ Gastherme der Marke "Baxi"

+ der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

## Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linie U3, U6

+ Autobus-Linie 57A

+ Straßenbahn-Linie 6, 18

+ Wien-Westbahnhof

## Infrastruktur

Das Grätzel rund um die Wallgasse und die Gumpendorfer Straße verbindet gemütlichen Wiener Vorstadt-Flair mit urbaner Lebendigkeit. Das wenig touristische Viertel ist geprägt durch die authentische von Altbauten geprägte Atmosphäre.

Nach umfassender Sanierung des Raimund Theaters wurde auch der Vorplatz modern gestaltet und mit einem Wasserspiel versehen.

Die Gastroszene ist perfekt auf Theaterbesucher eingestellt und bietet eine interessante Mischung zwischen internationaler Küche und Wiener Tradition. In den Seitengassen gibt es eine Vielfalt an asiatischen, italienischen und orientalischen Restaurants und Lokalen. Entlang der Gumpendorfer Straße finden sich klassische Wiener Cafés sowie moderne Espresso Bars.

Die einzigartige Lage dieser Liegenschaft zwischen Linker Wienzeile und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. das Raimund Theater, der Stadtsaal, das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind zum Teil fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Mit dem Auto gelangt man in kürzester Zeit über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

## Sonstiges

**Die Errichtung des Kaufvertrages erfolgt durch den Vertragserrichter und Treuhänder des Verkäufers.**

**Eine Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer kann nach Vereinbarung mit dem Verkäufer eingebaut werden.**

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap