Bestlage nahe Raimundtheater! Sonnendurchflutete und barrierefreie 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Ruhelage



Objektnummer: 4193

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:	62,16 m²
Nutzfläche:	62,16 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,04 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	164,62 €
USt.:	16,46 €

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.























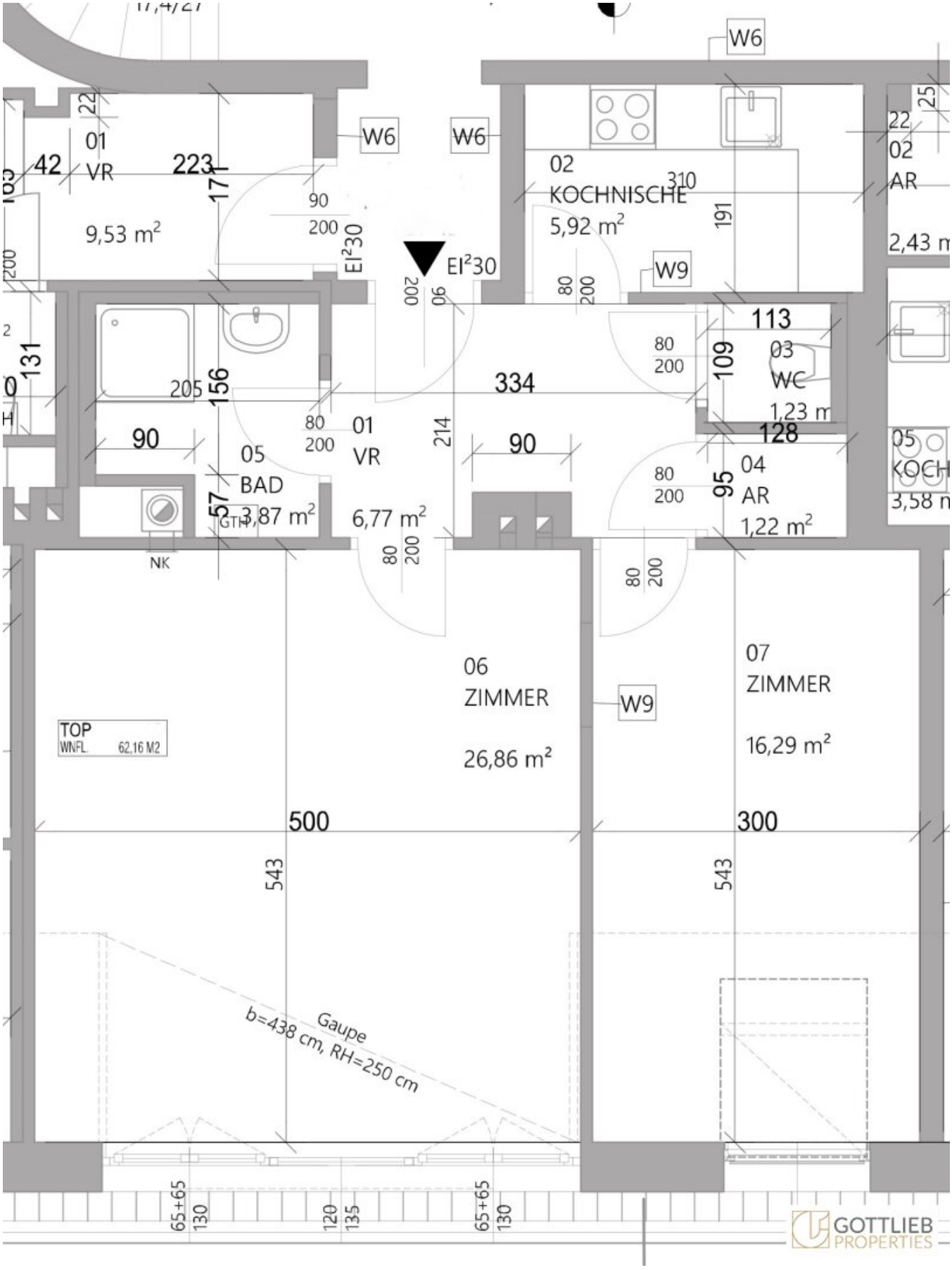









GOTTLIEB
PROPERTIES


W6
W6
W6
01
VR
9,53 m²
42
223
171
90
200
EI²30
EI²30
02
KOCHNISCHE
5,92 m²
310
191
W9
80
200
113
03
WC
1,23 m
109
128
04
AR
1,22 m²
95
22
02
AR
2,43 m
05
KOCH
3,58 m
334
214
90
90
205
156
80
200
01
VR
6,77 m²
05
BAD
3,87 m²
57
GTH
NK
131
06
ZIMMER
26,86 m²
W9
07
ZIMMER
16,29 m²
TOP
WNFL. 62,16 M2
500
300
543
543
Gaupe
b=438 cm, RH=250 cm
65+65
130
120
135
65+65
130
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Verkauf gelangt eine **sonnendurchflutete ca. 62 m² große Dachgeschoss-Wohnung auf einer Ebene in Ruhelage**. 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, die separate Küche, das Schlafzimmer, das Duschbad sowie die separate Toilette und den Abstellraum.

Eine Klimaanlage in den Wohn- und Schlafzimmern kann nach Vereinbarung mit dem Verkäufer eingebaut werden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ Ruhelage

+ barrierefrei

+ erstes Dachgeschoss

+ Personenlift

+ ca. 62 m² Wohnfläche

+ ca. 26.86 m² sonnendurchfluteter Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 5,92 m² Küche

+ ca. 16,29 m² Schlafzimmer

+ ca. 3,87 m² Duschbad

+ ca. 6,77 m² Flur

+ ca. 1,23 m² separate Toilette

Ausstattung

+ Vollholz-Parkettböden

+ Fliesenböden in den Nassräumen und im Flur

+ Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss

+ Küche komplett mit Geräten

+ 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 in den Wohn- und Schlafzimmern 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