ACHTUNG MUSIKLIEBHABER: Sonnendurchflutete, repräsentative 4 Zimmer Altbauwohnung mit STUTZFLÜGEL



Objektnummer: 4835

Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1884
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	1.255.000,00 €
Betriebskosten:	374,51 €
USt.:	37,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Hannelore Staffenberger

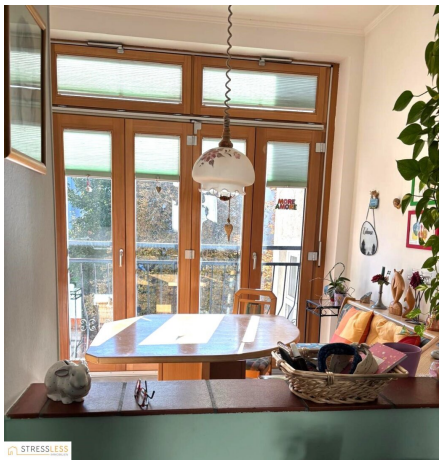
STRESSLESS Immobilien GmbH
Lebzeltergasse 4
2100 Korneuburg

T +436643441001

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



























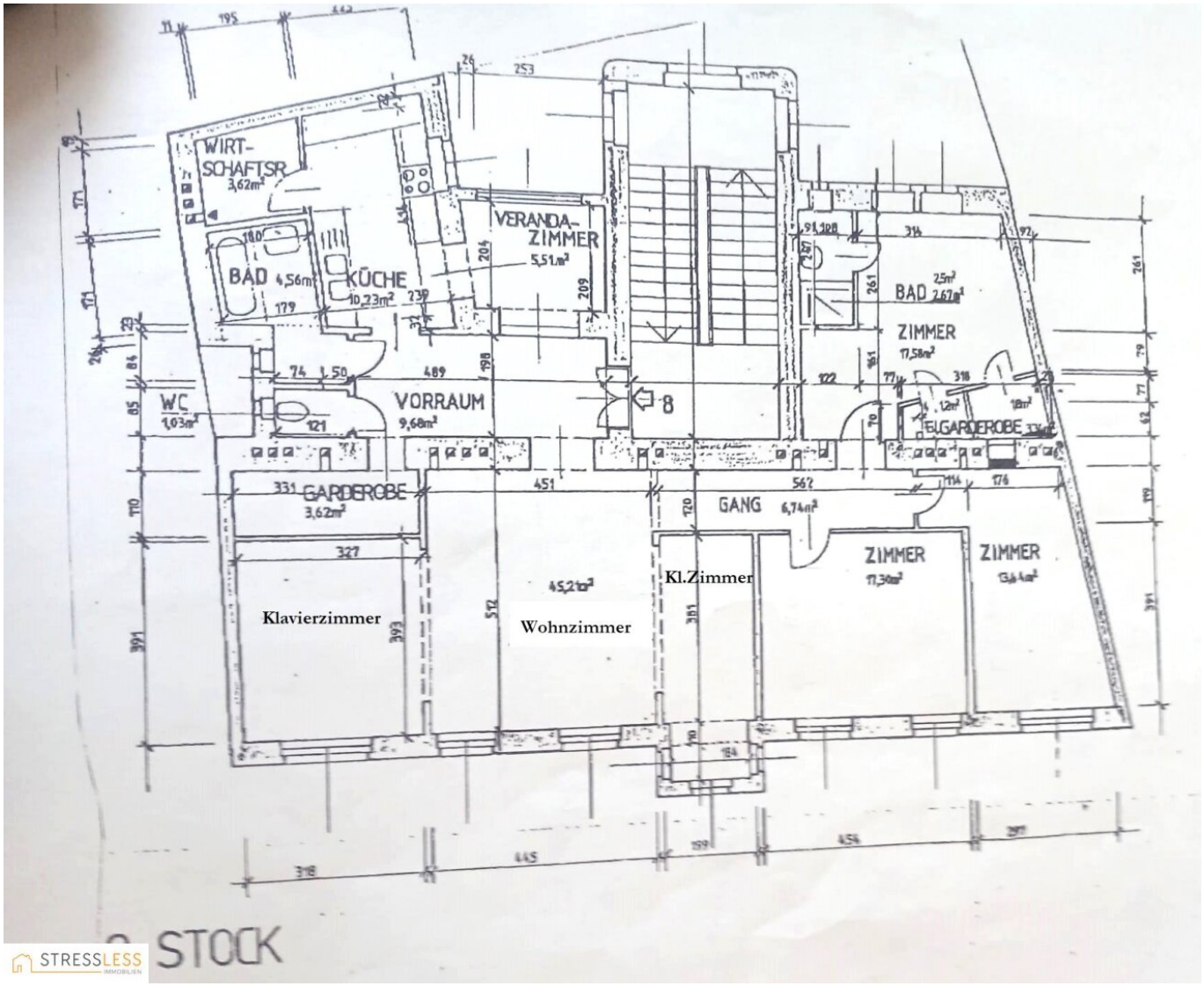











WIRT-
SCHAFTSR
3,62m²
BAD 4,56m²
KÜCHE
10,23m²
VERANDA-
ZIMMER
5,51m²
WC
1,03m²
VORRAUM
9,68m²
GARDEROBE
3,62m²
BAD 2,67m²
ZIMMER
17,58m²
GARDEROBE
GANG 6,74m²
ZIMMER
17,30m²
ZIMMER
Klavierzimmer
Wohnzimmer
Kl.Zimmer
STOCK

Objektbeschreibung

Nähe VOLKSOPER, Kutschkergasse bzw. Markt:

sonnendurchflutete 4 Zimmer Altbauwohnung mit STUTZFLÜGEL - beinahe vollmöbliert

ideale repräsentative Wohnung

Diese zum Verkauf stehende - hochwertig instandgehaltene, Altbauwohnung - befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) mit hohen, hellen Räumen, jedes zentral begehbar.

Die Raumaufteilung:

Ein Vorraum, mit fast 10 m², lädt ein, die Altbauwohnung näher zu betrachten.

Rechts vom Vorraum ist die ca. 11 m² Einbauküche mit einem angrenzenden, praktischen ca. 4 m² Wirtschaftsraum. Gleich daneben befindet sich die (ehemalige und jetzt verbaute) Veranda mit ca. 5,5 m², die jetzt als Esszimmer genutzt wird. Die Wohnküche und die Veranda bieten gemeinsam eine Fläche von ca. 16 m²!. Durch den französischen Balkon mit großen Glasflächen haben Sie einen traumhaften Blick in den begrünten Innenhof mit alten Kastanienbäumen.

Dann geht es weiter vom zentralen Vorraum, in das weitläufige, repräsentative Wohnzimmer, mit Schwedenofen und Wand Safe.

Rechts davon befindet sich das Musikzimmer, wo der Stutzflügel zum Musizieren einladet.

Links vom Wohnzimmer geht es zur Bibliothek, wo man gemütlich im Erker lesen kann.

Ebenfalls vom Vorraum aus zentral begehbar, sind das Gäste-WC und das Gäste-Bad (Badewanne).

Gegenüber von der Küche, auch vom Vorraum begehbar, ist eine Garderobe (ca. 3,6 m²) mit fertigen Regalen, die sehr praktisch als Stauraum für Schuhe, Koffer, Erste Hilfe Kästchen etc.

Ein kleiner Flur geht zu den 3 Zimmern, mit unterschiedlichen Größen (von 13,44 m² bis zu 25,85 m² (Ein Schlafzimmer hat ein eigenes, kleinem Bad mit Dusche und WC).

Diese Wohnung eignet sich ideal für eine Familie oder aber auch beruflich verwendbar, da sie teilweise möbliert ist. Natürlich nach Absprache (z.B. Musikzimmer, Bibliothek, Wohnzimmer mit geschmackvoller, weißer Ledersitzgarnitur…)

Lage und Infrastruktur:

Die Umgebung bietet eine optimale Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl öffentlich als auch mit dem PKW hervorragend.

Im Moment steht Ihnen eine Parkgarage zu Verfügung um ca. € 180,-/Monat.

Es gibt natürlich auch die Möglichkeit, für den 18. Bezirk ein Parkpickerl zu kaufen.

1 Jahr ca. € 208,- bzw. für 2 Jahre ca. € 364,-. Da können Sie zusätzlich im 18. Bezirk beinahe überall auf der Straße parken.

Die Verkehrsanbindung mit dem PKW:

Gleich über die Nordbrücke auf die A22 nach Stockerau oder Donauuferautobahn A22 zur Tangente A23, dort Verbindung von der Südautobahn A2 mit der Ostautobahn A4 Richtung Ungarn. Sie können auch gleich bei der Spittelau die Donaukanalstraße (B227) fahren, bis z.B: zum Flughafen und weiter (Ungarn).

Öffentliche Verkehrsanbindung: In wenigen Gehminuten erreicht man die U6-Station Währinger Straße/Volksoper. Mit der Straßenbahnlinie 40 oder 41, ist man in weniger als 15 Minuten in der Wiener Innenstadt. (zu Fuß ca. in 30 Minuten)

Auch nach Gersthof zur Schnellbahnlinie S45, dauert es nur wenige Minuten mit der Straßenbahn 40 oder 41. (direkte Anbindung Richtung Handelskai, Hütteldorf und weiterführende Verbindungen) Damit ist sowohl das Stadtzentrum als auch der Westen Wiens bequem und relativ schnell erreichbar.

(Die Radwege und öffentlichen Verkehrsmittel im 18. Bezirk, bieten Mobilität ganz ohne Auto – sehr gut für junge Familien, die auf Nachhaltigkeit und Komfort Wert legen.)

Nahversorgung:

Bequem zu Fuß in max. 5 Minuten erreichbar, Kutschkermarkt (auch mit kleinen familiären Bio Lebensmittelgeschäften), Supermärkte, Bäcker, Cafes etc.

Bildung und Betreuung:

Nur ca. 200 m zum Kindergarten, ca. 700 m zu Schulen. Arztpraxen und Apotheken sind auch fußläufig erreichbar.

Gleich um die Ecke der Liegenschaft, befindet sich die Fußgängerzone Kutschkergasse, wo sich diverse gute Lokale und Restaurants befinden.

Die Währinger Straße läuft parallel zur Gentzgasse, in der man alles bekommt, was das Herz begehrt, und was man zu einem gemütlichen Einkaufsbummel einladet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Währinger Park und der Schubertpark (mit einem ausgezeichneten Eissalon für den Sommer). Der Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark sind mit der Straßenbahn 41 sehr gut erreichbar. Diese Parks sind auch ideal für Kinder zum Spielen und für Spaziergänge.

Auch der nahegelegene Wienerwald bietet Hunde- und Naturbegeisterten viele Möglichkeiten der Entspannung und sportlicher Betätigung.

Für Rückfragen bzw. Besichtigung vor Ort steht Ihnen Frau Hannelore Staffenberger unter 0664 - 3441001 zur Verfügung.

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://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie

(FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.