WIENER ALTBAUJUWEL – ERSTBEZUG NACH SANIERUNG MIT BALKON IM HERZEN DES 9. BEZIRKS



Objektnummer: 2329

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	1.099.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



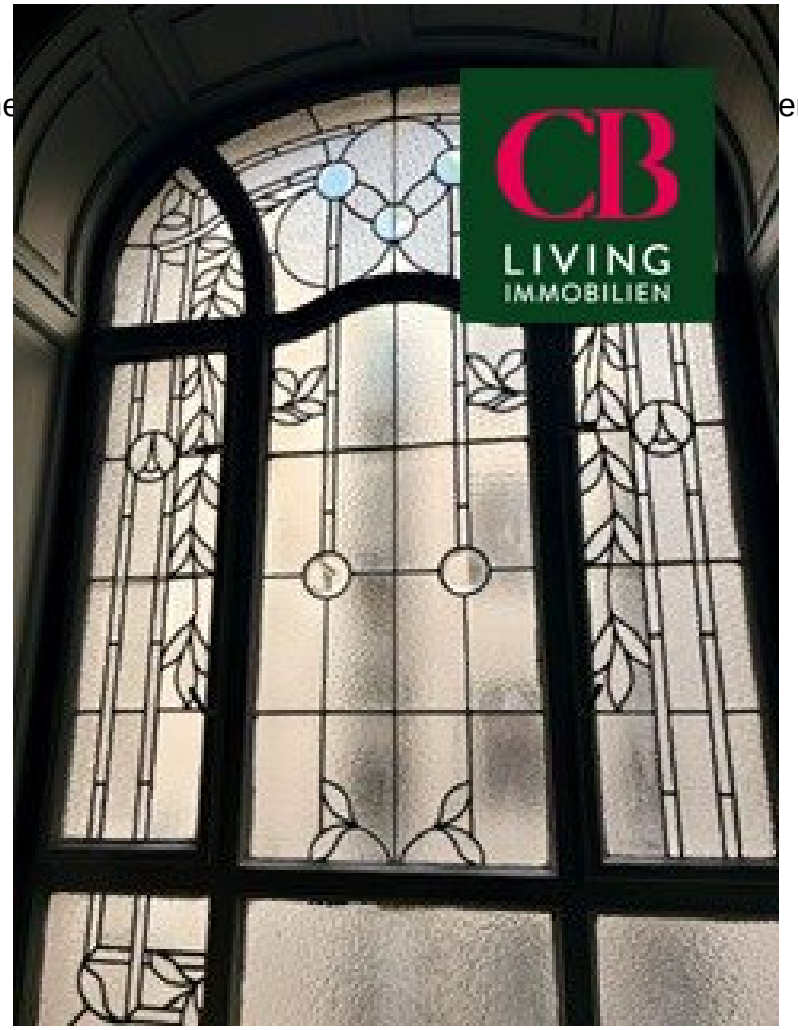
Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090

H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.









































Grundriss



Grundriss

Objektbeschreibung

In einem wunderschönen, gepflegten Wiener Stilaltbau aus der Zeit um 1900 erwartet Sie diese großzügige, stilvoll generalsanierte Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² im 2. Obergeschoss eines repräsentativen Hauses mit Lift.

Die Wohnung verbindet den unverwechselbaren Charme des klassischen Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hohe Räume, wunderschöne Fischgrätparkettböden, großzügige Fensterflächen und elegante Flügeltüren verleihen den Räumlichkeiten eine besondere Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 25 m² große, lichtdurchflutete Wohnsalon. Drei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Sämtliche Räume sind über das zentrale Vorzimmer separat begehbar und ermöglichen somit eine besonders angenehme Raumaufteilung.

Das modern sanierte Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein kleiner, ca. 2 m² großer Innenhofbalkon bietet einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug nach Sanierung und ist ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen, historischen Charme und eine ausgezeichnete Wiener Wohnlage zu schätzen wissen.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf separat und unbefristet angemietet werden.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Erstbezug nach Generalsanierung
- Klassischer Wiener Stilaltbau, Baujahr ca. 1900

- Hohe Räume und wunderschöner Fischgrätparkett
- Großzügiger Wohnsalon mit ca. 25 m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Innenhofbalkon mit ca. 2 m²
- Etagenheizung
- Betriebskosten ca. € 220,- monatlich
- Garagenstellplatz optional anmietbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap