Wiener Stilaltbau: 3 Zimmerwohnung mit separater Küche und Balkon



Objektnummer: 101782

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,76 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	196,40 €
USt.:	19,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien











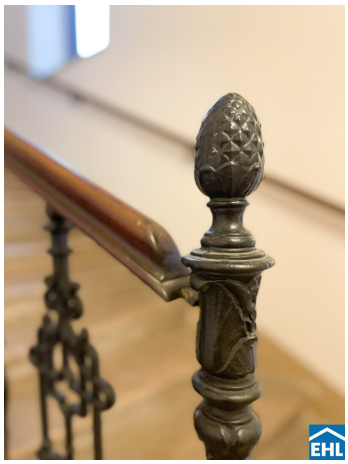









20
EHL

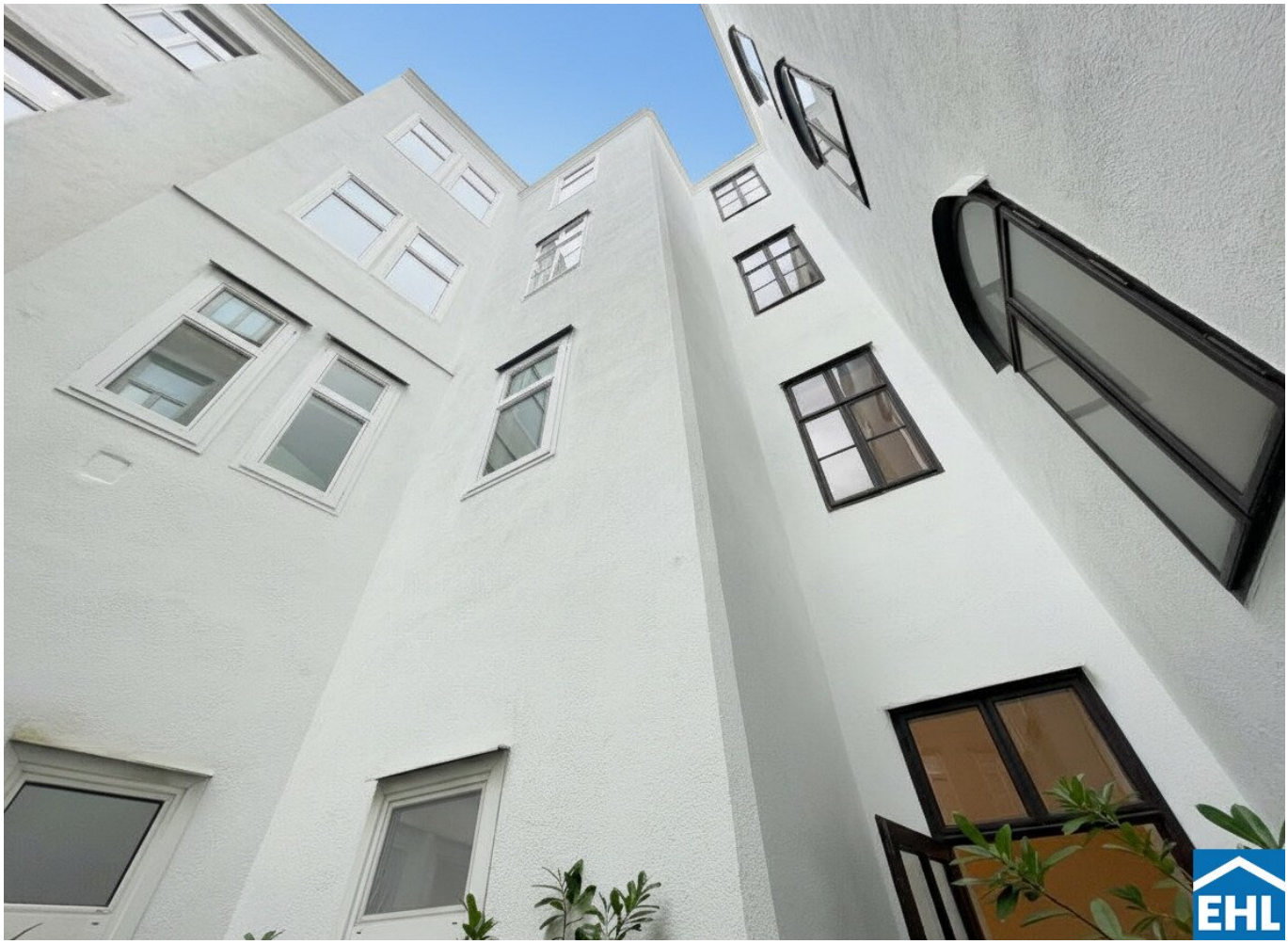

EHL


20
20
EHL





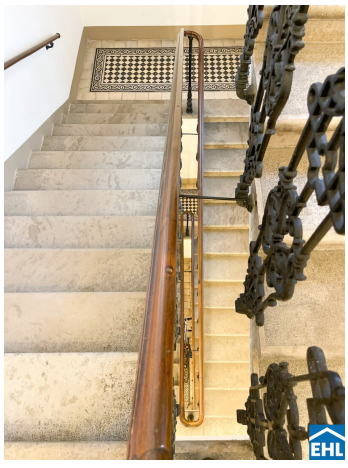


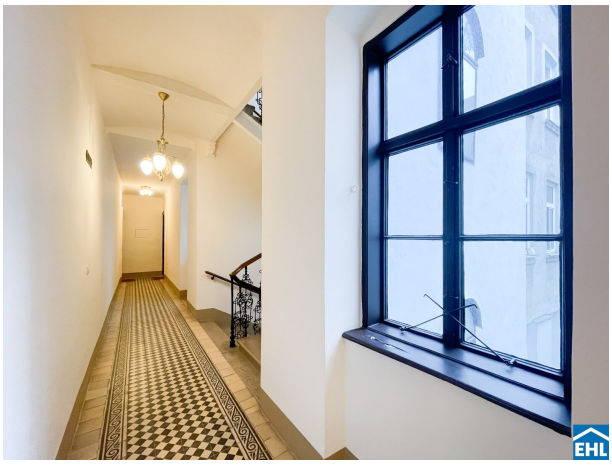










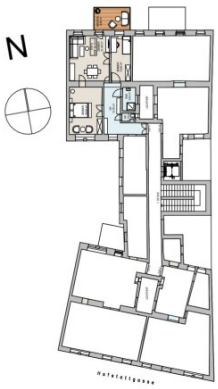








GRUNDRISS 1/100



LAGEPLAN 1:500
HOFSTATTGASSE 20

Objektbeschreibung

Stilvolle Eigentumswohnungen in Wiener Gründerzeithaus

Ihre neue Eigentumswohnung in einem äußerst gepflegten Wiener Altbau mitten in Währing wartet auf Sie!

Das repräsentative Altbauhaus zeigt sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Die Fassaden zur Straße und zum Hof erstrahlen frisch gestrichen und der einladende Eingangsbereich wurde stilvoll modernisiert. Stimmungsvolle Beleuchtungselemente und klassische Altbau-Hängeluster sowie sorgfältig restaurierte Originalgeländer und historische Mosaikfliesen bewahren den authentischen Charme des Hauses.

Zusätzlich zu dem gepflegten Innenhof und einem Kellerbateil je Wohnung wird außerdem ein Lift vertraglich zugesichert, dessen Errichtung innerhalb der kommenden drei Jahre erfolgen wird – ein wertvoller Gewinn für das gesamte Gebäude.

Die Ausstattung:

Die Wohnungen vereinen Wiener Charme mit moderner Funktionalität.

- Edler Fischgrät-Parkettboden in den Wohnräumen
- Original-Flügeltüren
- Hohe Decken, die das klassische Altbauflair vermitteln
- Moderne Badezimmer und Toiletten
- Möblierte Küchen

Verfügbar ab: sofort!

Vermittlungsprovision 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

Die Lage & Infrastruktur:

Die Lage in der Hofstattgasse zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Währings. Sie bietet ein ruhiges Umfeld bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Sternwartepark, der Türkenschanzpark und der Schubertpark, die zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einladen.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Boutiquen entlang der Währinger Straße und Gentzgasse liegen ebenfalls nur wenige Schritte entfernt und sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinien 40 und 41 – nur wenige Gehminuten entfernt, mit direkter Verbindung zu U6 – Volksoper.

Top 9:

Die zum Verkauf stehende Wohnung im 1. Obergeschoß befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Sie verfügt über drei Wohnräume, eine separate Küche samt angrenzenden, großzügigen Abstellraum, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Die Fußböden bestehen zum Teil aus Fischgrätparkett, einzelne Räume wurden mit Laminatböden ausgestattet.

Besonders attraktiv: Auf Kosten des Verkäufers wird an der Nordseite der Wohnung in den Innenhof ein Balkon mit einer Fläche von etwa 9,56 m² errichtet. Eine Seltenheit bei einer klassischen Wiener Altbauwohnung!

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 <1.000m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.