U-Bahn-Nähe U3 und U6! 3-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Atelier und Eigengarten in generalsaniertem Gründerzeithaus



Objektnummer: 4214

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,21 m²
Nutzfläche:	68,12 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	19,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	415.000,00 €
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


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES

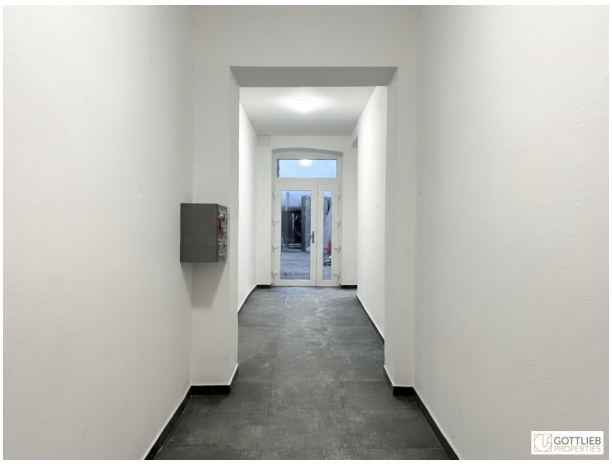






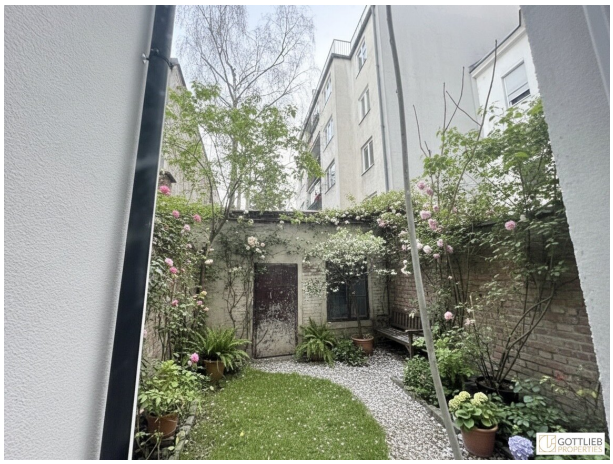


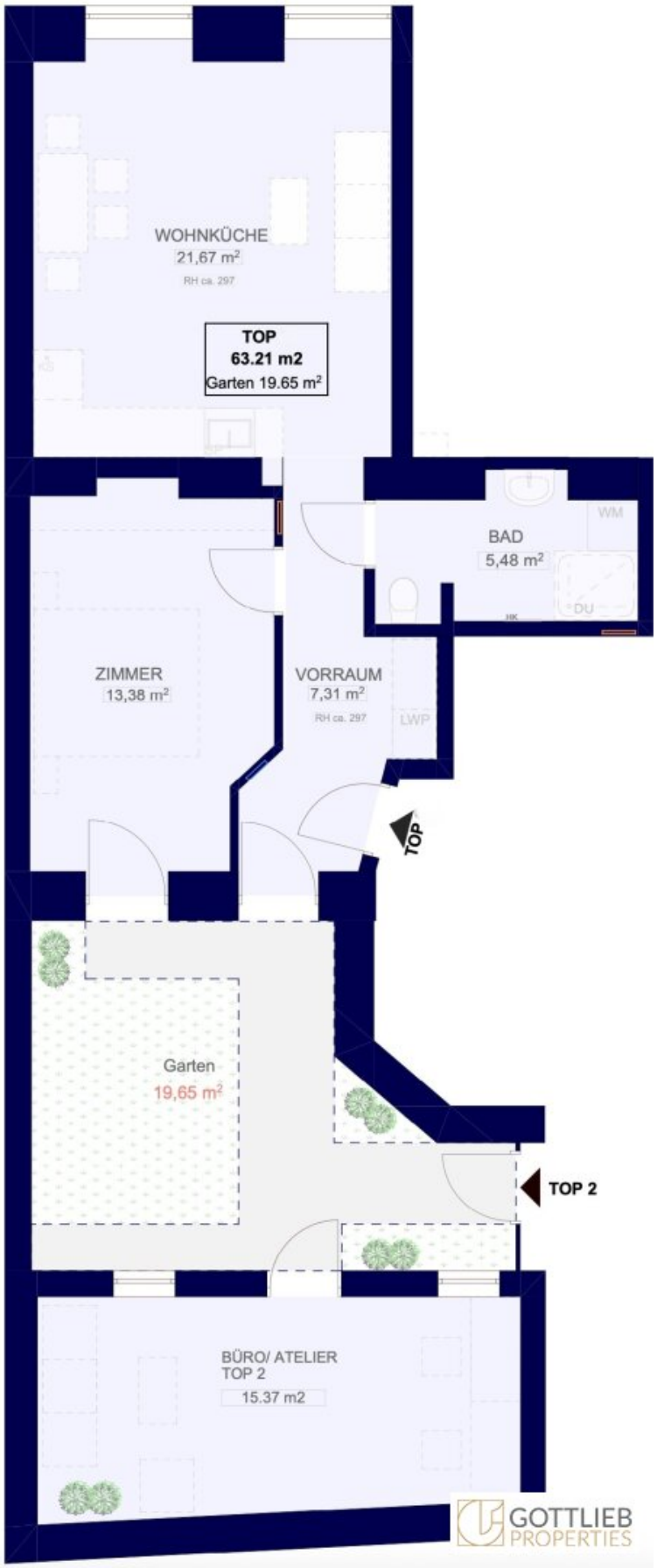











WOHNKÜCHE
21,67 m²
RH ca. 297
TOP
63.21 m2
Garten 19.65 m²
BAD
5,48 m²
WM
DU
HK
ZIMMER
13,38 m²
VORRAUM
7,31 m²
RH ca. 297
LWP
TOP
Garten
19,65 m²
TOP 2
BÜRO/ ATELIER
TOP 2
15.37 m2
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

In einem behutsam revitalisierten und generalsanierten Altbau kommen **fünf hochwertig ausgestattete Wohnungen im Altbestand, zwei Wohnungen im neu errichteten dritten Obergeschoss sowie zwei Penthouse-Wohnungen in den ebenso neu errichteten Dachgeschossen** zur Vermarktung.

Bei der Planung der Generalsanierung wurden Freiflächen, wie z.B. Terrassen, Loggien in beinahe allen Objekten berücksichtigt und später auch realisiert.

Der Ausbau des dritten Obergeschosses sowie der beiden Dachgeschosse erfolgte zeitgleich mit der Generalsanierung des gesamten Gebäudes. Der Innenausbau wird in Kürze fertiggestellt und die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese barrierefreie Gartenwohnung mit ca. 63,21 m² Wohnfläche und einem ca. 19,65 m² großen Eigengarten.

Man betritt die Wohnung über den Vorraum und gelangt zentral in die gemütliche ca. 21,67 m² große Wohnküche, das ca. 5,48 m² große Duschbad mit Toilette sowie in ein Zimmer mit ca. 13,38 m² Größe, mit direktem Ausgang in den Garten. Dieser kann ebenso vom Vorraum oder durch das Stiegenhaus betreten werden.

Im Eigengarten wurde ein nettes, separates Zimmer mit ca. 15,37 m² Fläche und eigenem Zugang errichtet, welches sich hervorragend als Büro oder Atelier nutzen lässt.

+ ca. 63,21 m² Wohnfläche

+ ca. 19,65 m² Eigengarten

+ ca. 21,67 m² Wohn-Ess-Bereich mit Küche

+ ca. 13,38 m² Schlafzimmer

+ ca. 15,37 m² separates Büro / Atelier

+ ca. 5,48 m² Duschbad mit Toilette

+ ca. 7,31 m² Vorraum

Ausstattung

+ Holzparkett Klasse II, Eiche rustikal

+ Boden-Fliesen in den Nassräumen

+ Waschtisch mit Unterbauschrank

+ Armaturen der Marke GROHE

+ Walk-In Dusche mit Hartglastüre

+ Villeroy & Boch Wand-Tiefspüler-WC

+ Handtuchwärmer

+ Innentüren der Firma DANA, glatt, sperrbar

+ Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ Luftwärmepumpe der Firma DAIKIN für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung

+ Kabel-TV/Internet

+ Gegensprechanlage

+ Sicherheitstüren, WK2

+ separater Wasseranschluss im Garten

Infrastruktur

+ U-Bahn-Linien U3 und U6

+ Straßenbahn-Linien 2, 9, 43, 44

+ Autobus-Linie 10A

+ Schnellbahn-Linie S45

+ Wien Westbahnhof

Lage

Der 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals liegt westlich der Wiener Innenstadt und erstreckt sich von den Ausläufern des Wienerwaldes bis hin zum Hernalser Gürtel. Der seit einigen Jahren florierende Bezirk und entwickelt sich immer mehr zu einer äußerst beliebten und attraktiven Wohngegend.

Sämtliche Schulen und Kindergärten, Restaurants, Cafés, Bars, sowie Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gehnähe. Die Hernalser Hauptstraße, der nahegelegene Yppenplatz mit dem Brunnenmarkt laden zum Verweilen und Einkaufen ein.

Gründerzeithäuser, alteingesessene Industriebetriebe, wie z.B. der Delikatessenhandel der Firma Staud, die Kaffeerösterei Julius Meinl, die Firma Manner sowie die Ottakringer Brauerei - um nur einige zu nennen - machen die Geschichte und den unvergleichlichen Charme von Hernals aus.

Erholung und Freizeitgestaltung findet man in den kleinen Parkanlagen ebenso wie im Wienerwald mit der Jubiläumswarte von der aus man einen wunderbaren Blick über Wien genießt. Das beinahe einhundertjährige Kongressbad mit seiner unverkennbaren Architektur, das Schafbergbad, das Neuwaldegger-Bad bieten als Freibäder im Sommer Sport und Erholung. Während der kalten Jahreszeit kann man sich in Wiens ältestem, historischen Hallenbad, dem Jörgerbad, oder im Eislaufverein Engelmann sportlich betätigen.

Das Wiener Metropol oder die Kulisse Wien sind seit Jahrzehnten unverkennbare kulturelle Institutionen, welche mit ihren Programmen weitere Entspannungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Sonstiges

Die Wohnung wird nach Kaufanbot in 4 bis 6 Wochen schlüsselfertig übergeben.

Die Fotos zeigen teilweise bereits fertiggestellte Wohnungen im gleichen Hause.

Wir weisen im Sinne der Offenlegungspflichten darauf hin, dass die Fotos teilweise mit Hilfe von KI generiert wurden. Die mit KI generierten Renderings auf Basis von Originalfotos dienen nur der besseren Vorstellung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und ist nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap