++NEU++ 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia, Bulthaup-Küche und Klimaanlage im 1. Stock



Objektnummer: 68785

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höhnegasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	150,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,10
Kaufpreis:	1.499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40











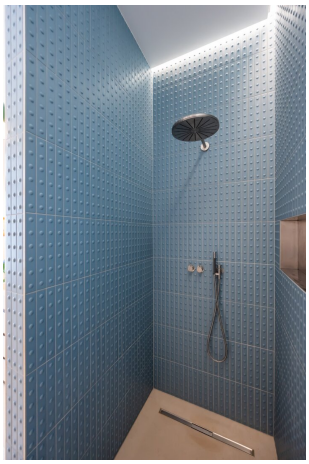




















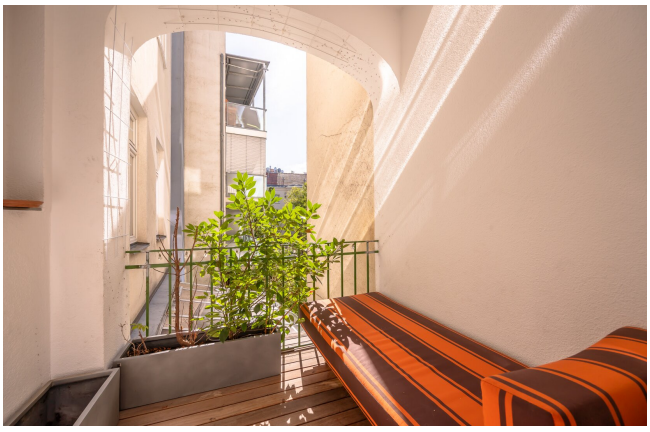






















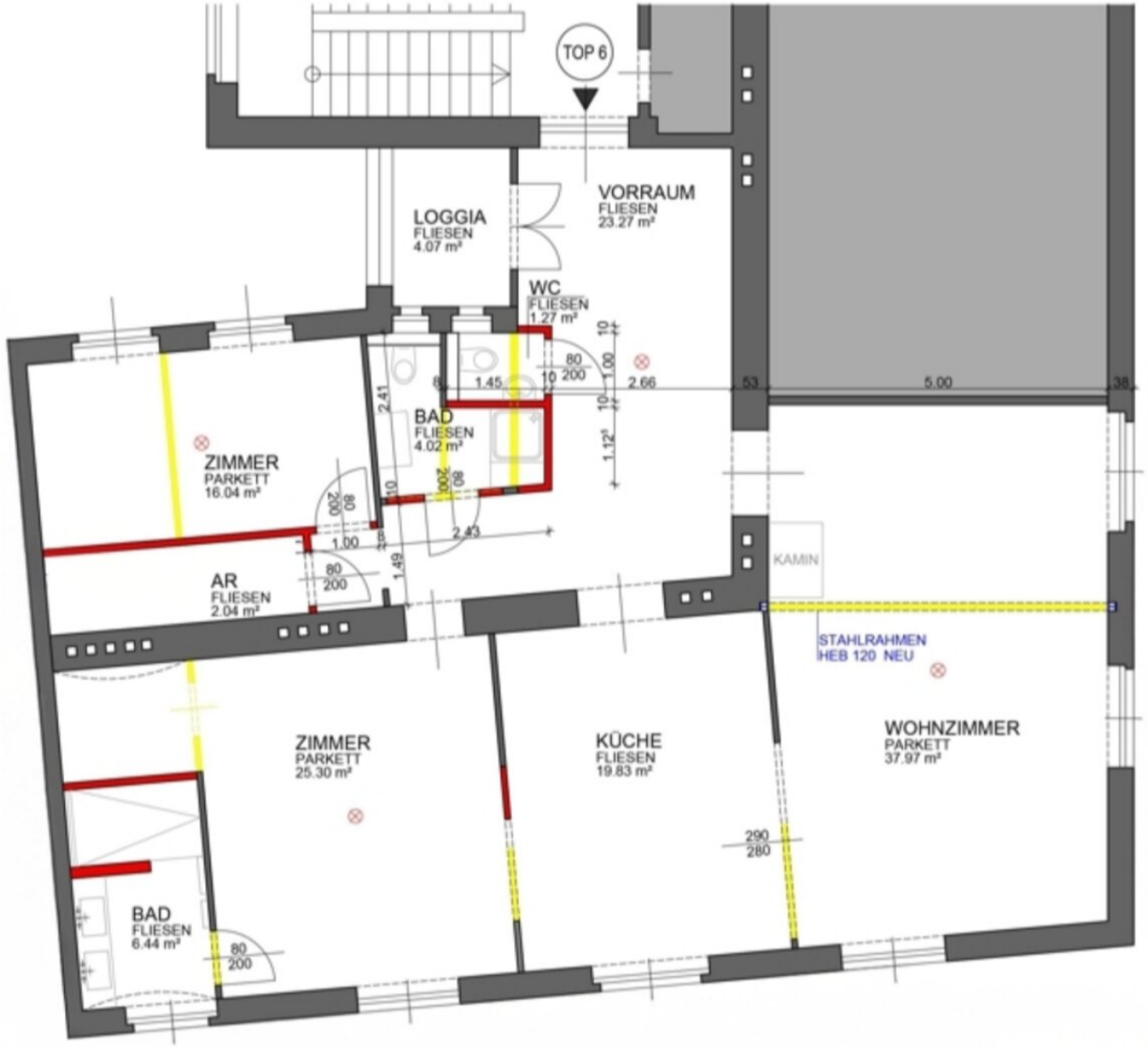






ADONIA

Immobilien


TOP 6
LOGGIA
FLIESEN
4.07 m²
VORRAUM
FLIESEN
23.27 m²
WC
FLIESEN
1.27 m²
BAD
FLIESEN
4.02 m²
ZIMMER
PARKETT
16.04 m²
AR
FLIESEN
2.04 m²
KAMIN
STAHLRAHMEN
HEB 120 NEU
ZIMMER
PARKETT
25.30 m²
KÜCHE
FLIESEN
19.83 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
37.97 m²
BAD
FLIESEN
6.44 m²
1.45
2.66
5.00
2.41
1.00
2.43
1.49
1.12
80
200
290
280

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Währing – außergewöhnliche 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia & Designerausstattung

Zum Verkauf gelangt diese **außergewöhnlich hochwertig ausgestattete, ca. 136 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia** in begehrter Lage von **Wien-Währing**.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Stilaltbaus und verbindet den besonderen Charakter einer klassischen Wiener Altbauwohnung mit **anspruchsvoller Architektur, hochwertigen Naturmaterialien und ausgewählten Designermarken**.

Bei der umfassenden Erneuerung im Jahr 2022 wurde besonderer Wert darauf gelegt, die historische Substanz und Atmosphäre der Wohnung zu bewahren und gleichzeitig einen modernen, luxuriösen Wohnstandard zu schaffen.

Raumaufteilung

- großzügiger Vorraum
- repräsentativer Wohn- und Essbereich mit hochwertiger **Bulthaup-Küche**
- Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer mit **Bad en Suite**
- **zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer, jeweils mit WC**
- **begehbarer Kleiderschrank**
- maßgefertigte Einbauten und Stauraumlösungen
- Abstellraum
- Loggia

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

Zustand & Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem **außergewöhnlich gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand**. Im Zuge der umfassenden Erneuerung im Jahr 2022 wurde nicht nur gestalterisch, sondern auch technisch großer Wert auf Qualität und Wohnkomfort gelegt.

Das Ausstattungskonzept hebt sich deutlich von einer klassischen Altbausanierung ab: **hochwertige Naturmaterialien, renommierte Designmarken, maßgefertigte Tischlerarbeiten und sorgfältig ausgeführte Details** prägen die gesamte Wohnung.

Ausstattungs-Highlights

Ein besonderes Herzstück der Wohnung bildet die hochwertige **Bulthaup-Küche**, die sich mit ihrer reduzierten Formensprache elegant in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert.

In den Bädern kommt **römischer Travertin** zum Einsatz, dessen natürliche Struktur und warme Farbgebung den Räumen einen besonders eleganten und zeitlosen Charakter verleiht. Ergänzt wird dieser durch ausgesuchte **Mutina-Fliesen** und hochwertige **Vola-Armaturen**.

Selbst Details wurden konsequent hochwertig ausgeführt: Im Duschbereich wurde beispielsweise das notwendige Gefälle **direkt in den massiven Naturstein eingefräst** – ein Detail, das den hohen handwerklichen und gestalterischen Anspruch der Sanierung widerspiegelt.

Besonders charaktervoll ist auch der **echte alte Parkettboden**, der den historischen Altbaucharakter bewahrt und einen bewussten Kontrast zur modernen, geradlinigen Ausstattung bildet.

Ein großzügiger **begehbarer Kleiderschrank** sowie zahlreiche **maßgefertigte Tischler-Einbauten** schaffen komfortablen Stauraum und fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein.

Ausgewählte **Designertapeten** setzen zusätzliche Akzente und unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnung.

Zur technischen Ausstattung zählen unter anderem:

- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Rauchmelder
- hochwertige Beleuchtungs- und Ausstattungsdetails

- maßgefertigte Tischlerarbeiten

Die Kombination aus **Bulthaup, Vola, Mutina, römischem Travertin, historischem Echtholzparkett und individuellen Tischlereinbauten** schafft ein Wohnambiente, das weit über einen gewöhnlichen Sanierungsstandard hinausgeht.

Das Objekt wird im bestehenden Zustand, wie es liegt und steht, verkauft.

Gebäude

Die Wohnung befindet sich im **ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Wiener Stilaltbaus ohne Personenaufzug**.

Die klassische Architektur des Hauses bildet den passenden Rahmen für das hochwertige Interieur der Wohnung. Im Gebäude befindet sich zudem eine **Garage; Garagenstellplätze stehen nach Verfügbarkeit zur Miete bereit**.

Eine besondere Immobilie für Käufer, die **großzügiges Altbauwohnen, authentische Materialien und kompromisslose Qualität** miteinander verbinden möchten.

Lage

Die Höhnegasse 5 liegt im Gersthofer Teil des 18. Wiener Gemeindebezirks Währing. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit guter Nahversorgung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer praktischen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Rund um die Gersthofer Straße und die Herbeckstraße befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, gastronomische Angebote und Dienstleistungsbetriebe. Der **Gersthofer Markt am Gersthofer Platzl** ergänzt das Angebot und trägt wesentlich zum besonderen Grätzlcharakter bei.

Auch für Familien bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, ärztlichen Ordinationen und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die Nähe zum **Türkenschanzpark**. Seine weitläufigen Spazierwege, Grünflächen, Teiche und der eindrucksvolle Baumbestand bieten einen attraktiven Rahmen für Erholung und Bewegung. Spielplätze, Sportmöglichkeiten und gastronomische Angebote machen ihn zu einem beliebten Freizeit- und Naherholungsgebiet.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über das Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Angebot

im Bereich Gersthof.

Die Straßenbahnlinien **40 und 41** bieten eine direkte Verbindung zum **Schottentor** und damit an den Rand der Wiener Innenstadt. Bei der Station **Währinger Straße–Volksoper** besteht zudem eine Umsteigemöglichkeit zur **U6**.

Ein weiterer wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist die **Station Wien Gersthof**. Hier stehen unter anderem die **S45**, die Straßenbahnlinie **9** sowie die Buslinien **10A und 42A** zur Verfügung.

Auch mit dem Auto ist die Lage über die Gersthofer Straße und die weiterführenden Hauptverkehrsachsen gut angebunden.

Kaufpreis

Der **lastenfreie Kaufpreis beträgt € 1.499.000,-**

Monatliche Kosten (BK, RR, USt.): € 550,21

Im Haus stehen nach Verfügbarkeit **Garagenstellplätze zur Miete** bereit.

Sollten Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage – **am besten per E-Mail**.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mail-Anfrage zukommen.

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz, den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde zudem zum Besten Start-up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien nicht zusätzlich bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen. Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns vom Abgeber/der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Exposé als auch auf unserer Homepage einsehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGB Vertragsinhalt werden.

Der Schutz personenbezogener Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage finden Sie unter „Datenschutzinformation“ eine Übersicht über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten.

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 <150m
Apotheke <250m
Klinik <800m
Krankenhaus <1.800m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <200m
Universität <550m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <75m
Polizei <900m

Verkehr
Bus <125m

U-Bahn <1.425m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap