

Grand Park Residence: Luxus-Stilaltbau mit Grünblick



Objektnummer: 19758
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhoferplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	116,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,74
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

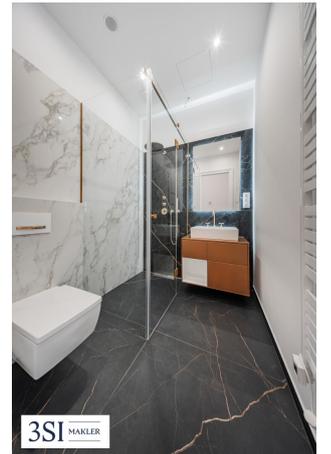


Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien









Widerhoferplatz 1
1090 Wien
Top 4b

Wohnfläche 116,54 m²
Balkon 20,54 m²

1	Vorraum	20.15 m ²
2	WC	2.08 m ²
3	Zimmer	15.15 m ²
4	Bad	4.21 m ²
5	SR	3.09 m ²
6	Zimmer	11.54 m ²
7	AR	2.55 m ²
8	Bad	2.97 m ²
9	Zimmer	16.01 m ²
10	SR	5.07 m ²
11	Wohnen/Küche	36.08 m ²
12	Balkon	10.63 m ²
13	Balkon	7.26 m ²
14	Balkon	2.65 m ²



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Wiener Eleganz modern interpretiert

- **Repräsentative Lage:** Begehrte Adresse am Widerhoferplatz 1 ruhig und doch zentral
- **Sanierte historische Stilaltbauwohngen:**
 - Wohnflächen von 104 bis 228 m², 3 bis 6 Zimmer
 - Raumhöhen bis zu 3,65 m, stilvolle Gründerzeit-Atmosphäre
 - Vollständige Sanierung unter Erhalt architektonischer Details
- **Historisches Flair und moderne Ausstattung:**
 - Französisches Fischgrätparkett, prachtvolle Stuckleisten, traditionelle Kastenfenster mit Laibungen, hohe Türen im Alt-Wien Stil
 - teils mit nachhaltiger Luftwärmepumpe
 - Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme
 - Exklusive Bäder mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtischen, Markenarmaturen und Marmoroptik-Feinsteinzeug

- **Sicher und smart:**

- Eingangstüren im klassischen Design „Alt Wien“ mit Sicherheitsstandard WK3
- Innovative Smart-Home-Steuerung (Button-Intelligent-Living): Beleuchtung, Temperatur u.v.m. steuerbar per iPad (inkl. Wandhalterung und Ladestation)
- Dezent und elegante Beleuchtung von Wand, Boden und Decke

- **Freiflächen:** Balkone, Terrassen und ein idyllischer Garten mit Grünblick

- **Zeitloses Wohngefühl:**

- Perfekte Harmonie zwischen historischem Charme und modernen Ansprüchen
- Barrierefreier Zugang dank Aufzug und Rampen
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit unvergleichlichem Ambiente

Ein Meisterwerk Wiener Baukunst – für Kosmopoliten, die das Besondere suchen.

Aktuell stehen zusätzlich 2 Herrschaftswohnungen mit 227 m² und 228 m² zum Verkauf. Optional können diese auch im selben Sanierungsstil wie die anderen Erstbezüge erworben werden.

Auto- und Motorradstellplätze ermöglichen auf Wunsch das komfortable Parken in der hauseigenen Tiefgarage:

- Hebebühne - EUR 55.000,--
- Motorradstellplatz - EUR 20.000,-

Lage am Alsergrund – Ärzte-, Bildungs- und Kulturviertel

- **Medizinisches Zentrum:**

- Nähe zu renommierten Einrichtungen wie AKH, St. Anna Kinderspital und Krankenanstalt Goldenes Kreuz
- Historischer Bezug: Altes AKH heute Universitätscampus mit Instituten und kulinarischen Hotspots

- **Kulturelle Highlights:**

- Volksooper in der Währinger Straße: Oper, Operetten, Musicals und Ballett
- Liechtensteinpark mit barockem Gartenpalais: Erholung und Einblick in fürstliche Lebenswelt

- **Bildungsstandort:** Tradition als Gesundheits- und Universitätsviertel, geprägt von Wissen und Forschung

- **Exzellente Nahversorgung:**

- Ausgezeichnete Restaurants wie Paco (Tapas) oder Café Weimar (klassische Wiener Küche)
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung

- **Hervorragende Anbindung:**

- Straßenbahnlinien in der Währinger Straße mit flotter Innenstadt Route
- U6-Station Währinger Straße/Volksoper für schnellen Zugang ins historische Zentrum und den Rest der Stadt

Eine perfekte Symbiose aus medizinischer Expertise, kulturellem Reichtum, grüner Erholung und urbanem Lebenskomfort.

Stiege 2 - Top 4b

Diese wundervoll aufgeteilte und luxuriöse Stilaltbauwohnung mit einer Wohnfläche von knapp 118 m² zzgl. 3 Balkonen von insgesamt 17,89 m², gliedert sich wie folgt auf:

- Vorraum

- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Schrankräume
- Abstellraum
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- 3 Balkone

Vom organisch gestalteten Vorraum aus, können über einen Gang alle Wohnräume, sowie der hofseitig ausgerichtete Balkon und das WC, zentral begangen werden. Ebenfalls in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet befinden sich die beiden Schlafzimmer, welche durch ein Badezimmer mit hochwertigem Feinsteinzeug und einer Walk-In Dusche, sowie einem separaten Schrankraum getrennt sind. Sowohl der Schrankraum, als auch das Badezimmer können von beiden Schlafzimmern aus genutzt werden. Straßenseitig mit Blick ins Grüne und einer südostseitigen Ausrichtung befinden sich die großzügige Wohnküche, welche durch eine typische Altwiener Flügeltüre betreten wird. Daneben befindet sich das helle Masterbedroom, mit eigenem en-suite Badezimmer und praktischem Ankleideraum. Sowohl die Wohnküche, als auch das größte der 3 Schlafzimmer verfügen über einen eigenen Balkon mit Grünblick. Zuletzt verfügt die stilvoll sanierte Wohnung über einen praktischen Abstellraum.

Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt diese stilvoll gestaltete Erstbezugswohnung keine Wünsche offen und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, um aus dieser traumhaften Wohnung Ihr neues Zuhause zu machen.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der

Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Michael Wagner A-1190 Wien, Muthgasse 26. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <175m
Klinik <250m
Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <200m
Universität <75m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <350m
Polizei <150m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap