3-4 Zimmer Wohnung am Rubenspark | barrierefrei | Edel & modern

Wohnzimmer

Objektnummer: 5597/377

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1877
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	254,38 €
USt.:	28,07 €

Provisionsangabe:

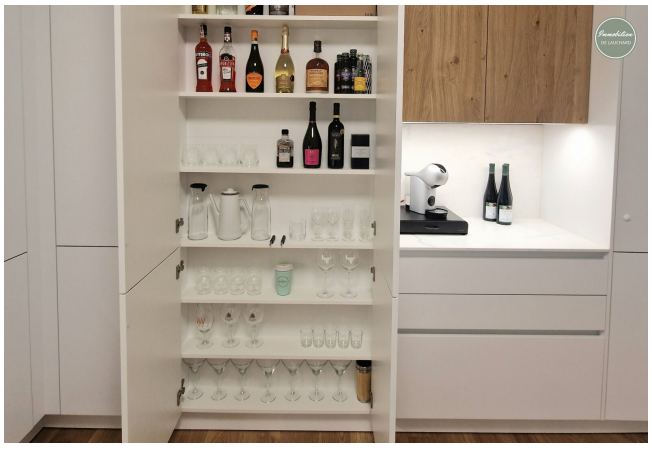
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Fleischmarkt 1/6/12

SINGER



clever
VOLL
PULVER

Immobilien
DE LAUCHARD

Objektbeschreibung

Traumhafte Design Altbauwohnung - Option auf Umbau zu einer 4-Zimmerwohnung

Treten Sie ein in das stilvolle Wohnambiente dieser exklusiven **3-Zimmer-Wohnung** im klassischen Wiener Altbau, die Wohnung liegt im Erdgeschoss mit Ostausrichtung. Diese sanierte Altbauwohnung im 4. Bezirk vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis für **anspruchsvolle Bewohner.**

Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiges Vorzimmer, das genügend Platz für Garderobe und persönliche Gegenstände bietet. Das **Herzstück der Wohnung** ist die stilvolle, tischlergefertigte Küche. Diese edel designte Küche überzeugt mit viel Stauraum und hochwertigen Geräten und lädt zum Kochen und Genießen ein.

Das großzügige Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für eine kleine Familie, oder ein Paar. Das Schlafzimmer wurde hochwertig geplant mit einem Ankleidebereich und ist somit ideal gelöst, es bedarf keinem weiteren Investement. Sollten Sie jedoch ein **4. Zimmer** benötigen, weil Ihre Familie gewachsen ist - oder wachsen wird - wird es Sie freuen, dass es hierzu bereits einen Plan gibt. Der Preis mit einem 4. Zimmer wäre um EUR 40.000,-- höher (EUR 739.000 EUR), da der Eigentümer dies für Sie übernehmen kann. Details bzw. Absprache nach Anfrage.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einer separaten Dusche und einem WC ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein zusätzlicher Abstellraum neben der Wohnküche bietet Platz für Waschgeräte und weiteren Stauraum. Ein weiteres WC für Gäste rundet den Grundriss ab.

Außenbereich und Gemeinschaftseinrichtungen

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Zugang zum Allgemeingarten bzw. zur Terrasse. Obwohl dieser Bereich zur allgemeinen Nutzung vorgesehen ist, wird er fast ausschließlich von den Bewohnern dieser Wohnung genutzt, was eine private und ruhige Atmosphäre schafft. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die Seele baumeln lassen. Die unmittelbare Nähe zum Park sorgt für ein erfrischendes Gefühl von Weite und Naturnähe.

Für zusätzlichen Komfort sorgt das große Kellerabteil, das bequem mit dem Lift erreichbar ist. Ein Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum steht ebenfalls zur Verfügung, sodass alle Ihre Bedürfnisse abgedeckt sind.

Die Wohnung ist barrierefrei und somit für Menschen mit Beeinträchtigungen beim Gehen bestens geeignet. Ein rollstuhlgerechter Zugang gewährleistet uneingeschränkte Mobilität und Komfort.

Zusammenfassung

- Eine stilvolle, tischlergefertigte Küche von *johan* mit viel Stauraum und hochwertigen Geräten (Arbeitsplatte 1,5cm Keramik, Marmor Carrara)
- Ein elegantes Wohnzimmer mit traumhaften Elementen
- Ein geräumiges Vorzimmer
- Ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Einen separaten Abstellraum für Waschgeräte
- Einen barrierefreien Zugang, ideal für Menschen mit Beeinträchtigungen beim Gehen
- keine exklusive Nutzung des Allgemeingartens bzw. der Terrasse
- Ein großes Kellerabteil, erreichbar mit dem Lift
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum
- kein KFZ-Abstellplatz verfügbar im Gebäude
- Wohnung liegt im Erdgeschoß
- die Wohnung wird mit Küche, Bad und den verbundenen Einbaumöbeln verkauft
- **Option auf Umgestaltung zu einer 4-Zimmer Wohnung mit Aufpreis**

Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 1, 62
- Badner Bahn
- Busline 13A
- U1 Station Taubstummengasse 6 Min. zu Fuß

Dank der **Top Verkehrsanbindung** sind Sie bestens vernetzt. Das hervorragende **Wiener Fahrradnetz** ermöglicht zusätzlich eine alternative Fortbewegungsmöglichkeit.

Kosten: Kaufpreis EUR 699.000,--

Die Wohnung wird noch von den Eigentümern genutzt. **Bezugstermin nach Vereinbarung.**

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie die perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort im beliebten 4. Bezirk. Diese Altbauwohnung ist der ideale Rückzugsort für **stilbewusste Stadtbewohner**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage *- gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren (die Wohnung wird noch von der Eigentümerin bewohnt): Sie finden das Inserat auch auf* ***www.lauchard-immobilien.at***

WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION FÜR EIGENNUTZER: SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE *GEBÜHRENBEFREIUNG* seit 1. JULI 2024!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche**

Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) PROPERTY PHOTOS GMBH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap