

**Traumhafte Altbauwohnung im Gersthofer Cottage - Ideal
für Altbauliebhaber! Ruhiger Garten im Innenhof zur
Mitbenutzung**



Objektnummer: 7939/2300162323

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,50 m²
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	178,93 €
USt.:	17,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Dorak

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410052







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Stilaltbauten weisen charakteristische architektonische Merkmale auf, die ihre Bauzeit und den einzigartigen Stil widerspiegeln. Dazu gehören hohe Decken, große Fenster, massive Wände und dekorative Verzierungen. Genau das bietet diese Wohnung.

Sind SIE es, der/die genau das sucht?

In diesem wunderschönen Zinshaus im Gersthofer Cottage steht eine komplett neu und hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 84 m² Wohnfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß. Ein Highlight der Wohnung ist die durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl mit viel Gestaltungsfreiheit schafft. Helle Räume: Große Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Raumaufteilung

Vorzimmer: Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Stauraum und großen Kassetten Fenster Wohnzimmer: Großer, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Stuckdecken und ausreichend Steckdosen und W-Lan und TV-Anschlüssen; zentral begehbar Küche: Separate DAN-Designerküche mit exklusiven Elektrogeräten (BORA-Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler alle der Marke Siemens).

Schlafzimmer 1: Der Masterbedroom besticht durch seine großen Kastenfenster und den Blick in den begrünten Innenhof (absolute Ruhelage) und bietet sehr viel Platz für einen Kleiderschrank. Die nach neuesten Richtlinien renovierte Flügeltüre eröffnet einen großzügigen Blick in das Wohnzimmer; direkt begehbar ist das anliegende Badezimmer

Schlafzimmer 2: Vielseitig nutzbares Zimmer (Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer) ebenfalls mit Kassettenfenster und in absoluter Ruhelage, separat begehbar. Badezimmer: Hochwertige Sanitärausstattung mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Handtuchheizkörper. Gäste-WC: Separates WC mit Handwaschbecken Keller-Abteil sorgt für zusätzlichen Stauraum

Ausstattung Bodenbeläge:

Hochwertiger Fischgrät Parkettboden der Firma Weitzer Parkett.

Weiters exklusives Feinsteinzeug in der Küche, Badezimmer und WC.

Heizung: Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen, effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Durch die Heizung mit Strom entfällt die Abhängigkeit von Gas, was sowohl wirtschaftliche als auch umweltfreundliche Vorteile bietet.

Fenster: Hochwertig restaurierte Altbaukastenfenster, die von Grund auf revitalisiert und mit einer Falzdichtung nachgerüstet wurden

Türen: klassische Alt-Wien Innentüren mit Holzzargen

Sanitärausstattung: Exklusive Markenprodukte in Bad und WC

Beleuchtung: Deckenauslässe in allen Räumen, LED Spots im Badezimmer, Küche und Gang.
Elektroinstallation: Mehrere Steckdosen in allen Wohnräumen, LAN- und TV-Anschlüsse, weiters wurden in der gesamten Wohnung BERKER 1930 Schalter und Steckdosen verwendet.

Lage:

Ruhige Lage: Die Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Umgebung des Gersthofer Cottages mit einer sensationellen Infrastruktur – perfekt zum Entspannen!

Für erholsame Stunden steht auch der Gemeinschaftsgarten des Hauses zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinie 40, 41, Bus 10A, 40A, N31, 42A, N41 ,S-45 Vororte Linie

Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten (Gourmet Billa, BIPA ,DM) 5min fußläufig entfernt.

Am Gersthofer Platz: Es gibt vom Fischhandel über Obst und Gemüse, Brot & Gebäck bis zu Torten und Mehlspeisen und verschiedene Alltagswaren, aus denen man auswählen kann. Dazu gibt es eine Reihe internationaler Gastronomie. Der Türkenschanzpark ist nur ca. 10min zu Fuß entfernt.

Sonstiges: Der Energieausweis wird nachgereicht.

Im Plan sind die durchgeführten Arbeiten aufgrund der erfolgten Wohnungs-Zusammenlegung ersichtlich.

Diese Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Komfort und ist ein echtes Juwel für alle, die das Besondere schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin bei Herrn Stefan Dorak unter 0699 184 100 52 und lassen Sie sich von diesem einzigartigen, exklusiven Angebot begeistern!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap