

**PROVISIONSFREI nahe Belvedere! Luxuriöse  
3-Zimmer-Erstbezug-Dachgeschoß-Wohnung mit zwei  
Balkonen in historischem Gebäude**



**Objektnummer: 3908**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,36 €
<b>Heizkosten:</b>	102,41 €
<b>USt.:</b>	52,44 €

## 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.



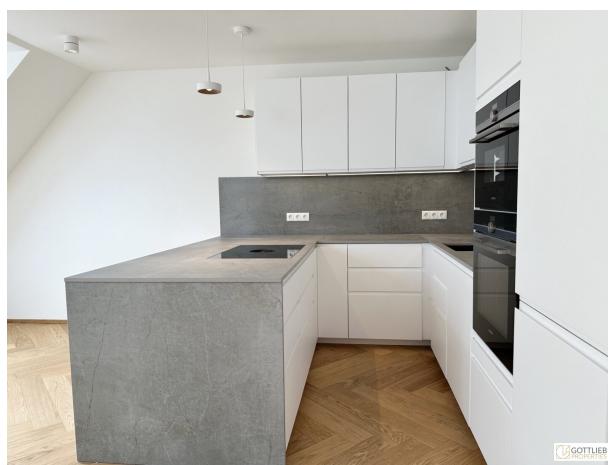
GOTTLIEB  
PROPERTIES



GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES





 GOTTLIEB  
PROPERTIES



 GOTTLIEB  
PROPERTIES



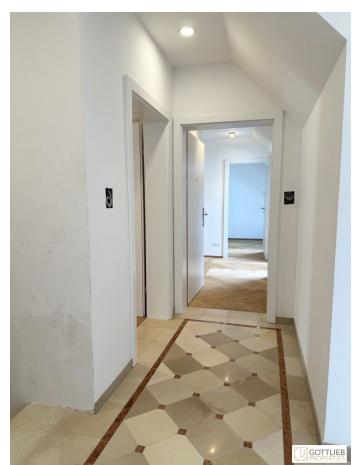
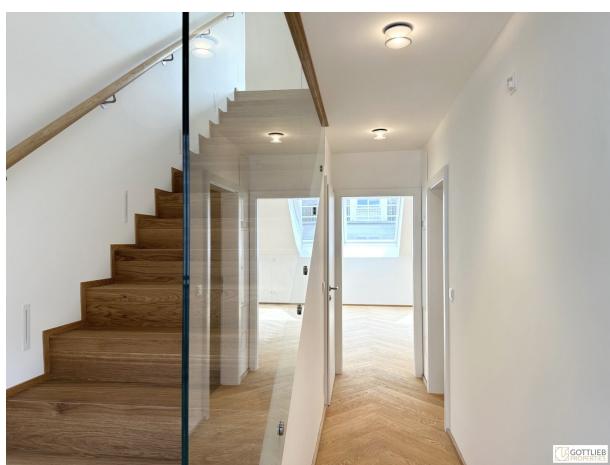
 GOTTLIEB  
PROPERTIES

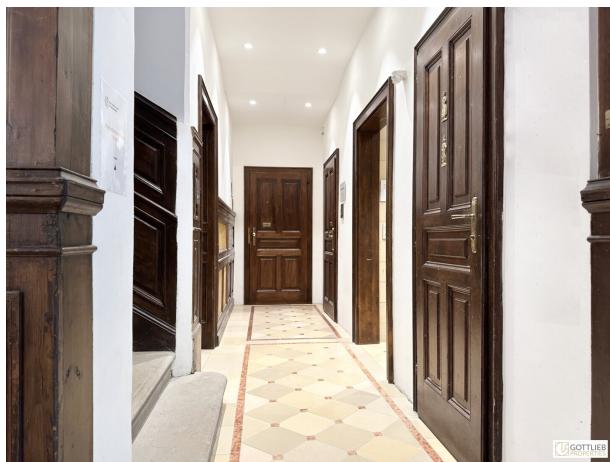


 GOTTLIEB  
PROPERTIES







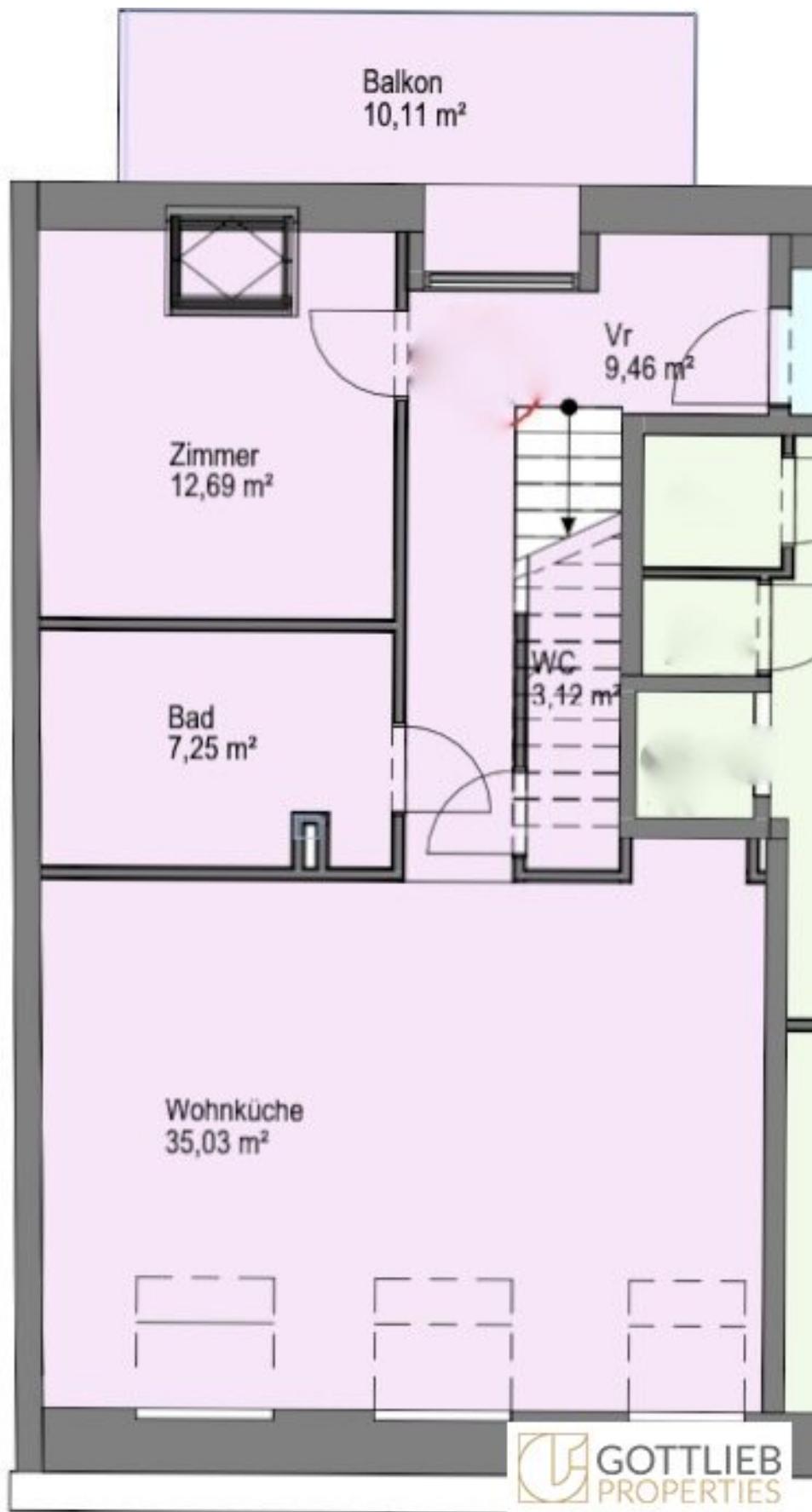














## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt eine luxuriöse ca. 103 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Dachgeschoß-Wohnung mit einem ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon sowie einer 8 m<sup>2</sup> großen Terrasse in einem historischen Gebäude. Der zweigeschossige Dachgeschoß-Ausbau wurde soeben fertiggestellt.

Man betritt die Wohnung über den Vorräum und gelangt von hier aus zentral in den großzügigen Wohn-Ess-Bereich, eines der beiden Schlafzimmer sowie ins Wellness-Bad und in die separate Toilette. Der hofseitig gelegene Balkon ist ebenfalls von Vorzimmer aus begehbar.

Über eine Treppe erreicht man das Obergeschoß, in dem sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse sowie ein Abstellraum befinden.

Das **historische Haus mit außergewöhnlicher Geschichte** wurde im Jahre 1892 vom Kunst-Tischler des Kaisers Franz Joseph I. in der damaligen Vorstadt als Einfamilienhaus erbaut. Das imposante Eingangstor samt weitläufiger Eingangshalle verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz. Durch einen gepflegten, begrünten Innenhof im Hause sowie im Nebengebäude wirken die Wohnungen gartenseitig wie eine grüne Oase.

Im Haus befindet sich auch ein familiengeführtes Apartmenthaus ohne Gastronomie. Dies bietet somit eine zusätzliche Sicherheit und Aufsicht für das gesamte Gebäude.

**In unmittelbarer Nähe können PKW-Stellplätze um € 120,00 inklusive USt. p.M. angemietet werden.**

**Im sanierten Keller sind Kellerabteile für die Dachgeschoß-Wohnungen in Planung.**

- + absolute Grünruhelage
- + erstes und zweites Dachgeschoß
- + ca. 103,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 10,11 m<sup>2</sup> Balkon im ersten Dachgeschoß
- + ca. 8,06 m<sup>2</sup> Terrasse im zweiten Dachgeschoß

## **Erstes Dachgeschoß**

- + ca. 35,03 m<sup>2</sup> großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offener Wohnküche
- + ca. 12,69 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 10,11 m<sup>2</sup> Balkon
- + ca. 7,25 m<sup>2</sup> Wannenbad mit separater Dusche und Doppelwaschbecken
- + separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Vorraum mit integrierter Waschmaschine und Trockner der Marke "Siemens"
- + Treppenaufgang zum zweiten Dachgeschoß

## **Zweites Dachgeschoß**

- + ca. 33,21 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit direktem Zugang zur
- + ca. 8,06 m<sup>2</sup> Terrasse mit nordseitigem Gartenblick
- + ca. 2,00 m<sup>2</sup> Abstellraum

## **Ausstattung**

- + Fußbodenheizung mit zentraler Versorgung
- + Kühldecke mit zentraler Versorgung**
- + Luftwärmepumpe / Zentralheizung**
- + BUS-System**
- + Parkettböden Eiche geölt mit Fischgrät-Verlegung der Marke "Edeldielen Manufaktur"**
- + exklusive Materialien Silestone und Dekton von "Cosentino" in Küche und Nassräumen**
- + hochwertige Fermacell-Wände und Decken**

- + Bad mit maßgefertigter Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel
- + komplett ausgestattete Küche mit Kühl-Gefrier-Kombination, selbstreinigendem Backofen, Dampfgarer und Geschirrspüler der Marke "Siemens" sowie Induktionsherd mit automatischer Absaugung der Marke "Bora"
- + elektrisch bedienbare Fenster der Marke "Velux" mit Aussen- und Innenrolllos und Sensoren, selbstschließend bei Regen, über App bei Wind und Sonneneinstrahlung
- + Einbau- und Aufbaulampen der Firma DSL
- + Lichtplanung der Firma Franke
- + Toilette mit selbstreinigender Dusche der Marken "Meissen Keramik" / "Geberit"
- + Sicherheitseingangstüre WK II mit elektronisch ansteuerbarer Falle bzw. Motorzylinder
- + automatische Balkon- und Terrassenbewässerung mit frostsicherem Ventil der Firma Kemper

## **Lage und Infrastruktur**

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, das Krankenhaus Klinik Landstraße und Naherholungsgebiete, wie der Schlosspark Belvedere sowie der grüne Prater.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone und befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße

- + U-Bahn-Linie U3
- + S-Bahn-Station "Rennweg"
- + Straßenbahn-Linien O und 71
- + Autobahn A2

+ Ost-Autobahn A4 Richtung Flughafen Schwechat

## **Sonstiges**

**In unmittelbarer Nähe können PKW-Stellplätze um € 120,00 inklusive USt. p.M. angemietet werden.**

**Im sanierten Keller sind Kellerabteile für die Dachgeschoss-Wohnungen in Planung.**

**Im selben Gebäude kommen weitere Dachgeschoss-Wohnungen zwischen 93,00 m<sup>2</sup> und 106,00 m<sup>2</sup> zum sofortigen Verkauf.**

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **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 <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap