

LUXUSJUWEL! Topsanierte 4-Zimmer Altbauwohnung im Stadtzentrum



Objektnummer: 816

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.
allesgefunden.at**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	3.000.000,00 €
Betriebskosten:	212,22 €
Heizkosten:	41,50 €
USt.:	28,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ina Bodossova

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH
Fasangasse 49A / 34





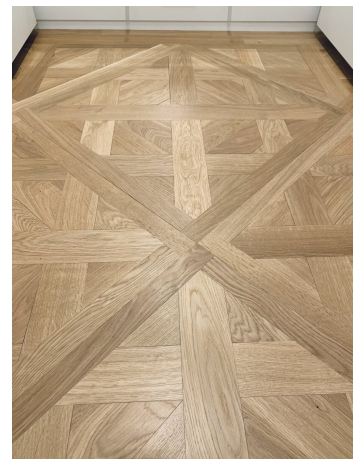










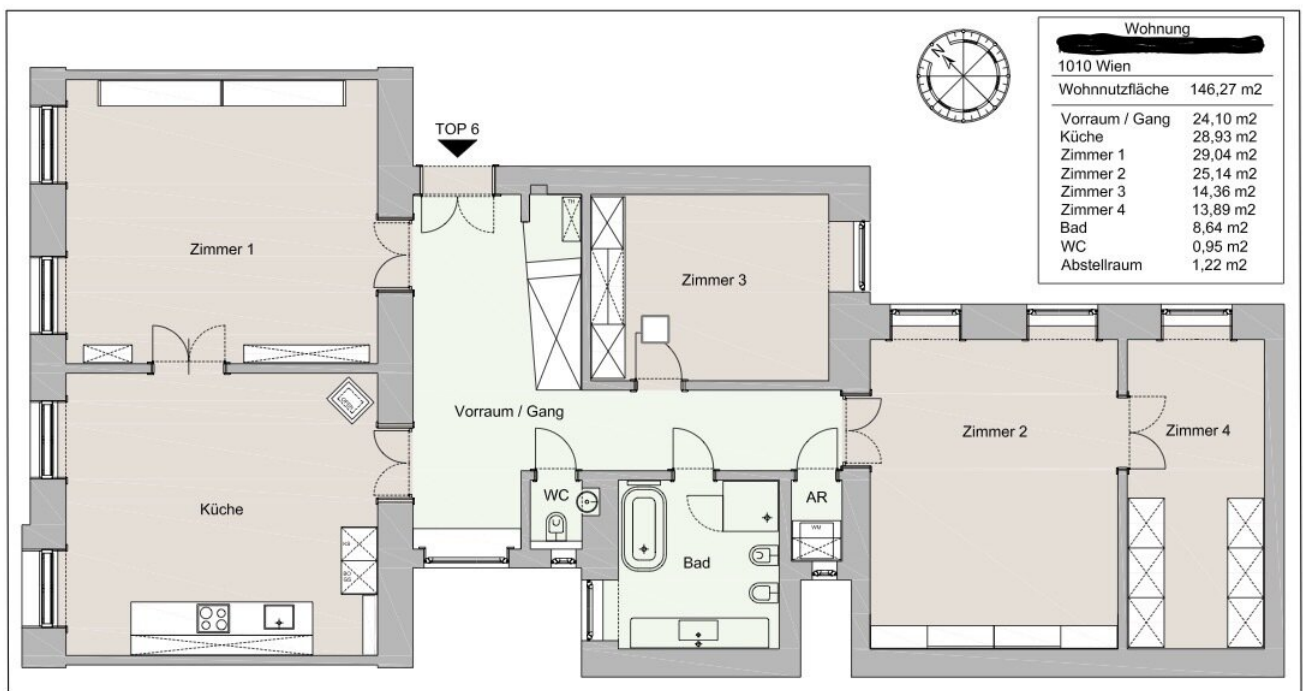












Schematische Darstellung: Grundriss mit Sanitärausstattung (Bestand), Küche (Bestand), Einbaumöbel (Bestand); M-1:60

Objektbeschreibung

Diese von einem Architekten entworfene und hochwertig sanierte ca. 146,27 m² Altbauwohnung mit den 3,5-3,6 m hohen Decken befindet sich im Mezzanin (wie 2. Stock) eines schönen Altbaugebäudes mit einer zeitgemäß dekorierten Fassade und einem großzügigen und präsentablen Lobbybereich. Drei der Zimmer sind zentral begehbar. Das vierte Zimmer ist direkt anschließend an den Master-Bedroom.

Das Wohn- und Esszimmer/Küche liegen straßenseitig, mit Blick auf das historische Denkmal Roßauer Kaserne, sonstige Räume liegen hofseitig.

Diese klassische Altbauwohnung verfügt über ein großzügiges, stillvoll eingerichtetes Vorzimmer mit wunderschönem Terrazzo Bodenbelag und maßangefertigtem Einbauschränk, einen großen, leicht abgetrennten hellen Wohn- und Essbereich, drei hofseitig ausgerichteten Schlafzimmer (eines davon wird aktuell als 13 m² großer begehbarer Kleiderschrank genutzt), ein Luxusbadezimmer mit hochwertigem CORIAN Doppelwaschbecken, freistehender Badewanne aus Cristalplant, Duschkabine, Bidet und Toilette, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und eine separate Gästetoilette mit Waschbecken und Fenster.

Die nagelneue moderne Küche der italienischen Designermarke VALCUCINE ist mit allen erforderlichen Küchengeräten der Luxusmarke GAAGENAU eingerichtet: Geschirrspüler, Induktionsherd, Dunstabzug, Backofen in Kombination mit Mikrowelle, Wärmeschublade. Ein großer Kühlschrank Marke GAAGENAU rundet das Angebot ab.

Ebenso ist ein Kellerabteil der Wohnung zugehörig

Ausrichtung der Wohnräume: West-Nord (Wohnzimmer), Süd-Ost (Schlafzimmer)

- Highlights -

- Sicherheitstür,
- Gegenprechanlage,
- Alarmanlage,
- Spanndecken mit eingebauter Beleuchtung und spezieller LED Technologie von der deutschen Designermarke ERCO,
- hochwertiger Parkettboden („Andreaskreuz“),

- spezieller Bodenbelag Terrazzo im Eingangsbereich,
- neue Fenster,
- stylische Armaturen Marke „Dornbracht“,
- frei stehende Badewanne italienischer Designermarke Antonio LUPI
- wunderschöner CORIAN Doppelwaschbecken,
- volleingerichtete Designerküche Marke VALCUCINE - modell Artematica,
- wunderschöner restaurierter und funktionsfähiger Antikkaminofen,
- handgemachte Naturfaserteppiche von Ziegler und Mamluk,
- Kronleuchter von MOLTO LUCE und Astrolux,
- antike und Vintage Design-Innenausstattung und Beleuchtung.

Heizung: Gas-Etagenheizung, Fußbodenheizung im Vorzimmer und in Nassräumen, Thermostate (Wolf).

LAGE:

In einem schönen Teil des 1. Bezirks in unmittelbarer Nähe zur historischen Roßbauer Kaserne, zum Ring, Palais Hansen-Kempinski und Donaukanal.

5 Min. zu Fuß zu den U2/U4-Stationen „Schottenring“ oder „Schottentor“

10 Min. zu Fuß zum Stephansdom

5 Min. zum Serviettenviertel oder zum Donaukanal

5 Min. zum Hermann-Gmeiner-Park

16 Min. zu Fuß zum Lycee Francais de Vienne in der Lichtensteinerstraße (1,1 km) 30 Min. zum Vienna International Flughafen

Öffis:

Straßenbahn "1", "71", "D",

Busse "2?", "3A", "40A", "48?", "59?",

Ubahn "U2", "U4"

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, steht Ihnen Frau Mag. Ina Bodossova unter der Telefonnummer **+43 664277 5742** bzw. gerne und jederzeit **inabodossova@ymail.com** zur Verfügung.

Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die Firma allesgefunden.at | FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig (§ 5 (3) Maklergesetz) und vertritt in dieser Position sowohl die Interessen des Abgebers als auch der Interessenten mit höchster Sorgfalt. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap