

3-Zimmer-Wohnung im 6. Stock – Eleganz & Luxus



Objektnummer: 309737

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stolzenthalergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,84 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	399.999,00 €
Betriebskosten:	157,35 €
USt.:	15,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

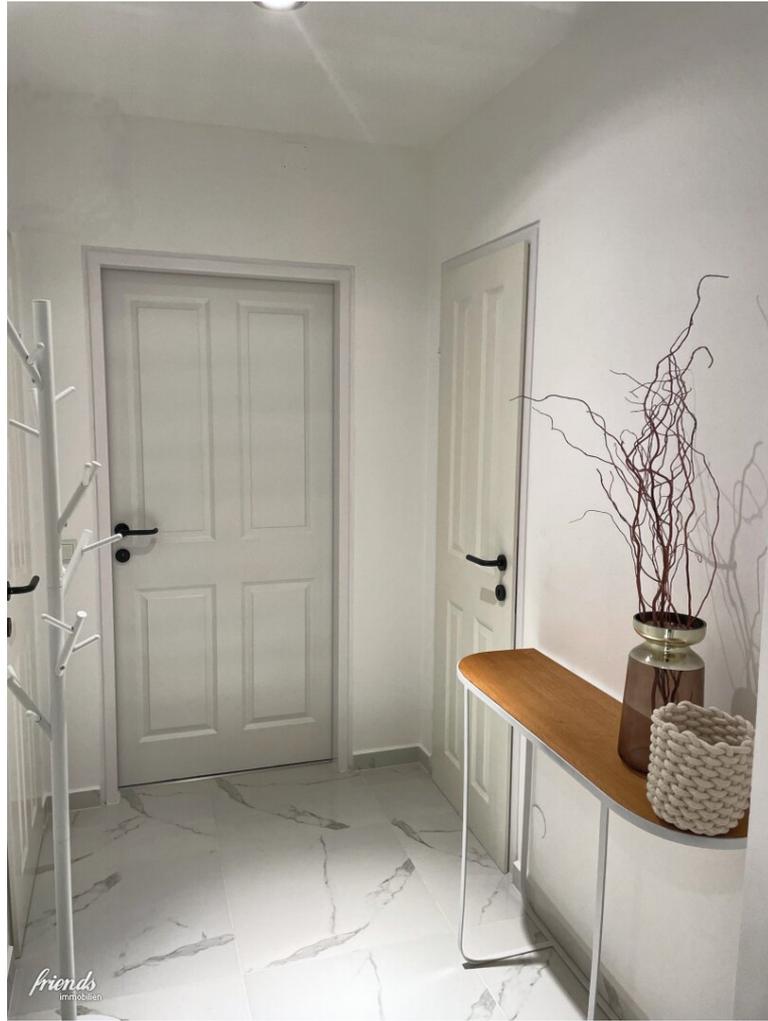


Peter Krammer

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien







Objektbeschreibung

Elegante Wohnoase im 8. Bezirk: 3-Zimmer Wohnung in Bestzustand

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im letzten Liftstock, eines charmanten Innenhofes mit Altbaumbestand der Stolzenthalergasse im 8. Bezirk. Dadurch ist absolute Ruhelage für die Bewohner garantiert. Die ganze Wohnung wurde über den vergangenen Sommer grundlegend saniert und bietet nun ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz. Besonderes Augenmerk bei der Sanierung, wurde, auf hochwertigste Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept gelegt. Das Ergebnis ist eine lichtdurchflutete Oase der Entspannung und des modernen Stils.

Raumkonzept

Alle Räume sind über einen L-förmigen Flur zentral begehbar. Die ehemalige Küche wurde geschickt in das Wohnzimmer verlegt, wodurch ein zusätzlicher Raum geschaffen wurde. Auch dadurch wurde die Wohnung grundlegend stark aufgewertet, und bietet nun die perfekten Voraussetzungen für kleine Familien oder einer WG. Aber auch das immer stärker an Bedeutung gewonnene Homeoffice Zimmer, welches bei Singles sowie Paaren eine starke Nachfrage erfährt, wurde von der Raumdesignerin durch die neue Raumaufteilung kreiert. Das Resultat ist ein nahezu perfekter Grundriss auf nur 62 m², der aufgrund seiner optimierten und kompakten Gestaltung der sich den Bedürfnissen und Lebenslagen der Bewohner anpassen lässt.

Küche

Die Küche bildet zweifellos das Herzstück dieser Wohnung und setzt sich aus zwei Hauptbereichen zusammen: der Wandzeile und der Kochinsel. In der Wandzeile finden sich ein hoch angebrachter Backofen, ein geräumiger Kühlschrank mit großem Gefrierfach sowie eine großzügige Arbeitsfläche von 2 Metern Länge. Die Kochinsel hingegen beherbergt das Waschbecken, den Geschirrspüler und den Herd, was während des Kochens eine freie Sicht in die Wohnung ermöglicht. Auf den Flächen der Kochinsel, die zum Wohnzimmer hin ausgerichtet sind, wurde zusätzlicher, praktischer Stauraum geschaffen. Dieser eignet sich hervorragend für Geschirr und Gläser und ist vom Essbereich aus bequem erreichbar. Alle Küchengeräte sind Teil der Dieter Knoll Collection und verfügen über dezente goldene Griffe. Insgesamt strahlt die Küche ein zeitloses Design aus, das sowohl ästhetisch ansprechend als auch außergewöhnlich ist.

Badezimmer

Ein wahres Luxusbad auf 3m² dass viel Platz und beste Belüftung bietet. Ein stilvoller Glas-Oberschrank sorgen für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer wurde mit einer

Elektrofußbodenheizung und einem Handtuchrockner ausgestattet. Marmor welche bis zur Decke verfliest wurde verleihen den Raum eine äußerst elegante Atmosphäre. Die Armaturen und die Duschtrennwand der Badewanne sind in stilvollem Schwarz gehalten.

Eckdaten:

- Wohnfläche Gesamt 61,94m²
- Wohnzimmer 27,94m²
- Schlafzimmer 12,04m²
- Homeoffice 8,74m²
- Vorraum 6,42 m²
- Bad 3,01m²
- Toilette 1,01m²
- Abstellraum 2,80m²
- Kellerfläche 1,85m²

Lagebeschreibung und Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe auf der Lerchenfelder oder der Josefstädterstraße finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Das Museumsquartier und der Volksgarten im 1. Bezirk, sind bequem innerhalb von 10 Minuten mit der Straßenbahn oder in etwa 20 Gehminuten zu Fuß erreichbar. Die U6-Haltestelle Thaliastraße ist weniger als 5 Gehminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung zum Allgemeinen Krankenhaus (AKH) sowie weitere Anschlussmöglichkeiten per Zug Richtung Salzburg über den Westbahnhof oder nach Baden, Mödling oder Graz über Wien Meidling.

- Straßenbahnlinie 2 & 46, 1 Gehminuten (Fahrintervall alle 5 Minuten)
- U6 Thaliastraße 5 Gehminuten

Verbrauchskostenvorschreibung

Die Heizkosten werden 2024 in Höhe von 171€ p.m. vorgeschrieben. (inkludiert ist Warmwasser und Gas)

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap