

## **Grand Park Residence: Herrschaftlicher Altbau mit Weit- und Grünblick**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 19761**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhoferplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	228,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	246,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 160,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	2.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER













3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







**3SI** MAKLER

1090 Wien  
Top 13 • Stiege 2

Wohnfläche 228,46 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche 18,37 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer 1
- 3 Zimmer 2
- 4 Zimmer 3
- 5 Zimmer 4
- 6 Zimmer 5
- 7 Zimmer 6
- 8 AR
- 9 VR
- 10 Bad/WC 1
- 11 Küche
- 12 WC
- 13 Balkon 1
- 14 Bad/WC 2
- 15 Balkon 2
- 16 Balkon 3



A3 M 1:100 0 5

# Objektbeschreibung

## Wiener Eleganz modern interpretiert

- **Repräsentative Lage:** Begehrte Adresse am Widerhoferplatz 1 ruhig und doch zentral
- **Sanierte historische Stilaltbauwohngen:**
  - Wohnflächen von 104 bis 228 m<sup>2</sup>, 3 bis 6 Zimmer
  - Raumhöhen bis zu 3,65 m, stilvolle Gründerzeit-Atmosphäre
  - Vollständige Sanierung unter Erhalt architektonischer Details
- **Historisches Flair und moderne Ausstattung:**
  - Französisches Fischgrätparkett, prachtvolle Stuckleisten, traditionelle Kastenfenster mit Laibungen, hohe Türen im Alt-Wien Stil
  - teils mit nachhaltiger Luftwärmepumpe
  - Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme
  - Exklusive Bäder mit freistehender Badewanne, Doppelwaschtischen, Markenarmaturen und Marmoroptik-Feinsteinzeug



- **Sicher und smart:**

- Eingangstüren im klassischen Design „Alt Wien“ mit Sicherheitsstandard WK3
- Innovative Smart-Home-Steuerung (Button-Intelligent-Living): Beleuchtung, Temperatur u.v.m. steuerbar per iPad (inkl. Wandhalterung und Ladestation)
- Dezente und elegante Beleuchtung von Wand, Boden und Decke

- **Freiflächen:** Balkone, Terrassen und ein idyllischer Garten mit Grünblick

- **Zeitloses Wohngefühl:**

- Perfekte Harmonie zwischen historischem Charme und modernen Ansprüchen
- Barrierefreier Zugang dank Aufzug und Rampen
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit unvergleichlichem Ambiente

Ein Meisterwerk Wiener Baukunst – für Kosmopoliten, die das Besondere suchen.

Aktuell stehen zusätzlich 2 Herrschaftswohnungen mit 227 m<sup>2</sup> und 228 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Optional können diese auch im selben Sanierungsstil wie die anderen Erstbezüge erworben werden.

Auto- und Motorradstellplätze ermöglichen auf Wunsch das komfortable Parken in der hauseigenen Tiefgarage:

- Hebebühne - EUR 55.000,--
- Motorradstellplatz - EUR 20.000,-

## **Lage am Alsergrund – Ärzte-, Bildungs- und Kulturviertel**

- **Medizinisches Zentrum:**

- Nähe zu renommierten Einrichtungen wie AKH, St. Anna Kinderspital und Krankenanstalt Goldenes Kreuz
- Historischer Bezug: Altes AKH heute Universitätscampus mit Instituten und kulinarischen Hotspots

- **Kulturelle Highlights:**

- Volksooper in der Währinger Straße: Oper, Operetten, Musicals und Ballett
- Liechtensteinpark mit barockem Gartenpalais: Erholung und Einblick in fürstliche Lebenswelt

- **Bildungsstandort:** Tradition als Gesundheits- und Universitätsviertel, geprägt von Wissen und Forschung

- **Exzellente Nahversorgung:**

- Ausgezeichnete Restaurants wie Paco (Tapas) oder Café Weimar (klassische Wiener Küche)
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Umgebung

- **Hervorragende Anbindung:**

- Straßenbahnlinien in der Währinger Straße mit flotter Innenstadt Route
- U6-Station Währinger Straße/Volksoper für schnellen Zugang ins historische Zentrum und den Rest der Stadt

Eine perfekte Symbiose aus medizinischer Expertise, kulturellem Reichtum, grüner Erholung und urbanem Lebenskomfort.

## **Stiege 2 - Top 13**

Diese wundervoll aufgeteilte Herrschaftswohnung mit einer Wohnfläche von knapp 229 m<sup>2</sup> zzgl. 3 Balkonen von insgesamt 18,37 m<sup>2</sup>, teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum



- 6 Zimmer
- Gäste-WC
- 2 Bäder mit Toilette
- 3 Balkone

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Michael Wagner A-1190 Wien, Muthgasse 26. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <250m

Krankenhaus <650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <200m

Universität <75m

Höhere Schule <675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.800m

**Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <350m

Polizei <150m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap