

Grand Park Residence: Luxus-Stilaltbau mit Grünblick



Objektnummer: 19758
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhoferplatz 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	E 160,58 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50

3SI IMMO
GROUP

JETZT
WOHNUNG MIT
GRATIS KÜCHE
ENTDECKEN!

Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

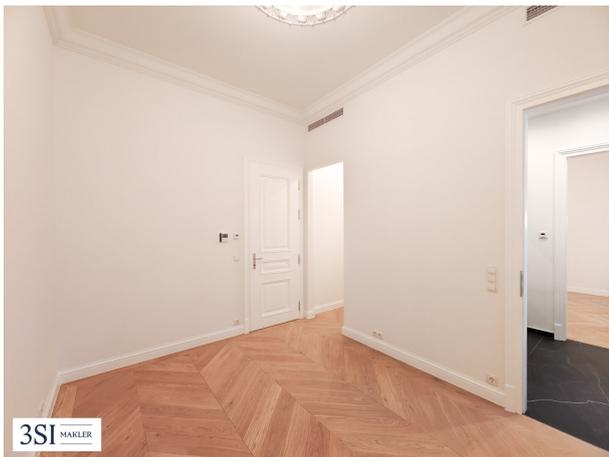
3SI MAKLER | Fragen und Informationen: www.3si.at/kuechenaktion



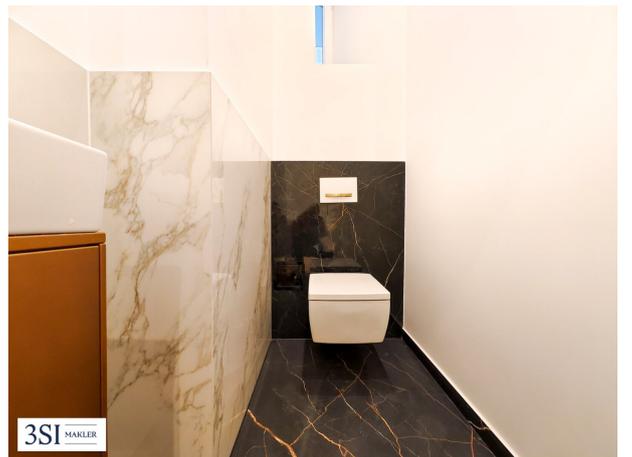




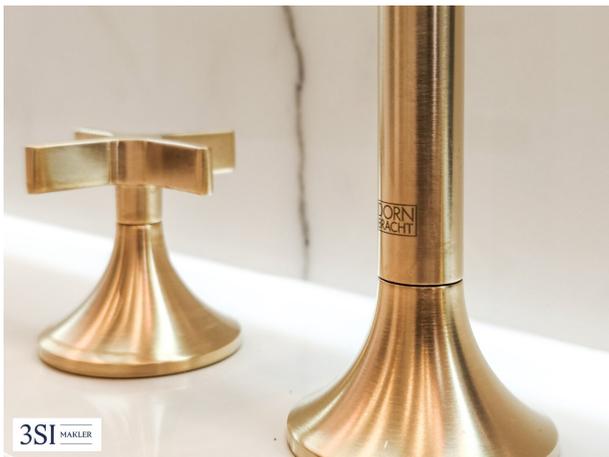
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





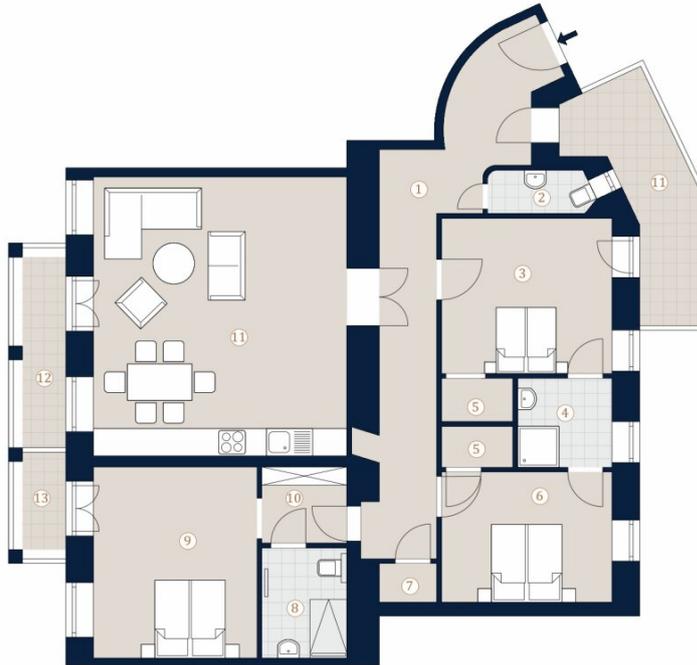


3SI MAKLER

Widerhoferplatz 1
1090 Wien
Top 4b • Stiege 1
• Mezzanin

Wohnfläche 116,54 m²
Balkon 20,54 m²

1	Vorraum	20.15 m ²
2	WC	2.08 m ²
3	Zimmer	15.15 m ²
4	Bad	4.21 m ²
5	SR	3.09 m ²
6	Zimmer	11.54 m ²
7	AR	2.55 m ²
8	Bad	2.97 m ²
9	Zimmer	16.01 m ²
10	SR	5.07 m ²
11	Wohnen/Küche	36.08 m ²
12	Balkon	10.63 m ²
13	Balkon	7.26 m ²
14	Balkon	2.65 m ²



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Wiener Eleganz modern interpretiert

An der repräsentativen Adresse am Widerhoferplatz 1 bieten exklusive Eigentumswohnungen begehrte Domizile für stilbewusste Kosmopoliten. Unter Erhalt der architektonischen Details werden die historischen Räumlichkeiten mit Größen von 104 bis 258 m² und 3 bis 6 Zimmern vollständig saniert und in ihrer ganzen Schönheit wiederhergestellt. Balkone, Terrassen und ein Garten mit idyllischem Grünblick erweitern das kostbare Stück Wiener Architekturgeschichte. Angenehm ruhig und doch mitten im pulsierenden Leben beeindruckt das stattliche Gründerzeithaus mit einer einzigartigen Atmosphäre.

Dem Flair und dem Wohngefühl wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet. In den Luxus-Wohnungen residiert man wie einst die feine Gesellschaft der Stadt mit fantastischen Raumhöhen von bis zu 3,65 Metern. Die perfekt abgestimmten Übergänge von gestern zu heute, von historisch zu innovativ und von drinnen nach draußen verleihen den Wohnungen eine besondere

Wirkung. Alles, was hier geboten wird, ist in seiner Großzügigkeit unvergleichlich. Das Außergewöhnliche wird in jedem Detail erlebbar. Dank Aufzug, Rampen und Doppelflügeltüren ist das gesamte Gebäude barrierefrei zugänglich.

11 Tiefgaragenplätze und 3 Motorradstellplätze ermöglichen auf Wunsch das komfortable Parken in der hauseigenen Tiefgarage:

- Hebebühne (oben / unten) - EUR 65.000,- / EUR 55.000,--
- Motorradstellplatz - EUR 20.000,-

Aktuell stehen zusätzlich 2 Herrschaftswohnungen mit 227 m² und 228 m² zum Verkauf. Optional können diese auch im selben Sanierungsstil wie die anderen Erstbezüge erworben werden.

In jeder einzelnen Baumaßnahme ist das Erbe der alten Wiener Baukunst erhalten und zugleich wurde Raum für moderne Ansprüche geschaffen. Historische Elemente wie französisches Fischgrätparkett, prachtvolle Stuckleisten und traditionelle Kastenfenster wurden aufwändig restauriert und prägen das Flair des Jahrhundertwendehauses. Fußbodenheizung in allen

Räumen sorgt auch in der kalten Jahreszeit für ein behagliches Zuhause. Die Bäder, eingebettet im historischen Ambiente, bieten ebenfalls exklusiven Standard – von freistehender

Badewanne und Doppelwaschtischen bis zu großformatigem Feinsteinzeug in luxuriöser Marmoroptik.

Für die Eingangstüren wurde das traditionelle Modell „Alt Wien“ mit dem Sicherheitsstandard WK3 gewählt. Selbstverständlich entsprechen die Wohnungen auch sonst allen Anforderungen moderner Technik und sind mit einer innovativen Smart-Home-Steuerung ausgestattet. Mit dem System von Button-Intelligent-Living können alle Funktionen von der Beleuchtung bis zur Raumtemperatur über ein iPad komfortabel von überall aus geregelt werden – Wandhalterung und Ladestation sind bereits vorhanden. Elegante Wand-, Boden- und Deckenleuchten setzen die weitläufigen Räumlichkeiten dezent in Szene.

Zentrale Lage - urbaner Esprit am Alsergrund

Wer am Alsergrund wohnt, der befindet sich inmitten des Ärzte- und Bildungsviertels. Der Bezirk ist geprägt durch eine lange Tradition des Gesundheits- und Universitätswesens. So haben sich in der Nähe das AKH (Allgemeines Krankenhaus), das St. Anna Kinderspital und die Krankenanstalt Goldenes Kreuz angesiedelt. Auch der Vorgänger des AKH, das Alte AKH, liegt am Alsergrund und ist heute ein Campus der Universität Wien mit zahlreichen Instituten. Im weitläufigen, wunderschönen Hof des Gebäudekomplexes befinden sich zahlreiche kulinarische Hotspots und schöne Plätze zum Verweilen.

Neben Bildung und Medizin beeindruckt der Bezirk auch mit vielen kulturellen Schätzen. So etwa die Volksoper in der Währinger Straße. Das zweitgrößte Opernhaus der Stadt sorgt mit Opern, Operetten, Musicals und Ballett für kurzweilige Abende. Zur Erholung im Grünen lädt der prächtige Liechtensteinpark mit seinem barockem Gartenpalais ein. Die außergewöhnliche

Symbiose von Natur, Architektur und Meisterwerken der Kunstgeschichte gibt einen Einblick in die fürstliche Lebenswelt.

Die Nahversorgung in der unmittelbaren Umgebung lässt keine Wünsche offen: Nur wenige Gehminuten entfernt stehen ausgezeichnete Restaurants zur Auswahl wie das Tapas-Restaurant Paco oder das Café Weimar mit klassischer Wiener Küche. Durch die Nähe zur belebten Währinger Straße mit zahlreichen Straßenbahnlinien und zur U6-Station Währinger Straße/Volksoper lassen sich das historische Zentrum sowie der Rest der Stadt in Kürze bequem erreichen.

Für dieses Objekt gilt die 3SI Küchenaktion*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche

*Bedingungen und Informationen: www.3si.at/kuechenaktion

Stiege 2 - Top 4b

Diese wundervoll aufgeteilte und luxuriöse Stilaltbauwohnung mit einer Wohnfläche von knapp 118 m² zzgl. 3 Balkonen von insgesamt 17,89 m², gliedert sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 2 Schrankräume
- Abstellraum
- Gäste-WC
- 2 Bäder
- 3 Balkone

Vom organisch gestalteten Vorraum aus, können über einen Gang alle Wohnräume, sowie der hofseitig ausgerichtete Balkon und das WC, zentral begangen werden. Ebenfalls in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet befinden sich die beiden Schlafzimmer, welche durch ein Badezimmer mit hochwertigem Feinsteinzeug und einer Walk-In Dusche, sowie einem separaten Schrankraum getrennt sind. Sowohl der Schrankraum, als auch das Badezimmer können von beiden Schlafzimmern aus genutzt werden. Straßenseitig mit Blick ins Grüne und einer südostseitigen Ausrichtung befinden sich die großzügige Wohnküche, welche durch eine typische Altwiener Flügeltüre betreten wird. Daneben befindet sich das helle Masterbedroom, mit eigenem en-suite Badezimmer und praktischem Ankleideraum. Sowohl die Wohnküche, als auch das größte der 3 Schlafzimmer verfügen über einen eigenen Balkon mit Grünblick. Zuletzt verfügt die stilvoll sanierte Wohnung über einen praktischen Abstellraum.

Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt diese stilvoll gestaltete Erstbezugswohnung keine Wünsche offen und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, um aus dieser traumhaften Wohnung Ihr neues Zuhause zu machen.

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