

Grand Park Residence: Edle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



3SI MAKLER

Objektnummer: 19757
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: | 120,89 m ² |
| Nutzfläche: | 129,01 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,37 m ² |
| Heizwärmebedarf: | E 156,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,73 |
| Kaufpreis: | 1.390.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



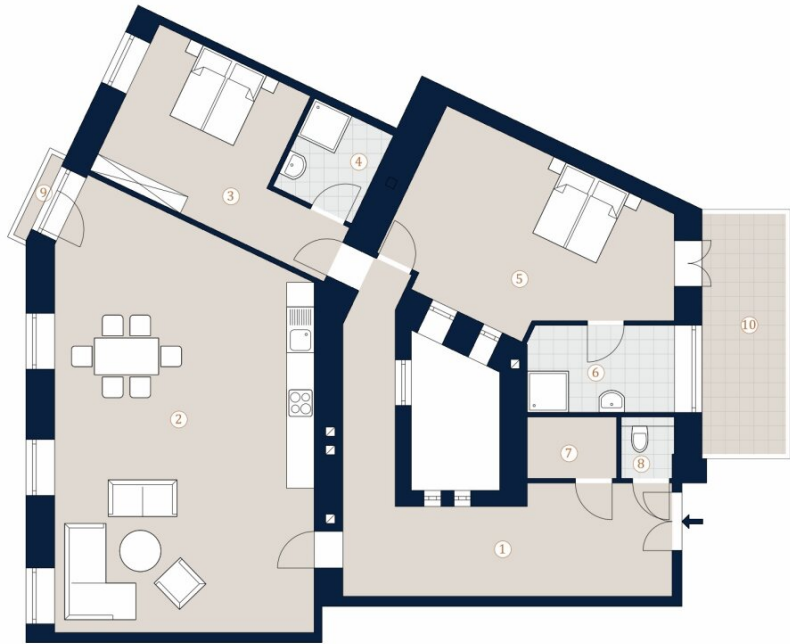




Widerhoferplatz 1
 1090 Wien
 Top 5a • Stiege 1
 • Mezzanin

Wohnfläche 120,70 m²
 Terrasse 0,31 m²

| | | |
|----|--------------|----------------------|
| 1 | Gang. | 6.30 m ² |
| 2 | Wohnen/Küche | 49.77 m ² |
| 3 | Zimmer | 15.44 m ² |
| 4 | Bad | 3.88 m ² |
| 5 | Zimmer | 16.32 m ² |
| 6 | Bad | 6.05 m ² |
| 7 | AR | 2.55 m ² |
| 8 | WC | 1.35 m ² |
| 9 | Balkon | 0.59 m ² |
| 10 | Balkon | 9.57 m ² |



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Wiener Eleganz modern interpretiert

- **Repräsentative Lage:** Begehrte Adresse am Widerhoferplatz 1 ruhig und doch zentral
- **Sanierte historische Stilaltbauwohngen:**
 - Wohnflächen von 104 bis 228 m², 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 m² und 228 m² 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 1 - Top 5a

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige Wohnung mit einer Gesamtgröße von knapp ca. 121 m² mit luxuriöser Ausstattung und Balkon!

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung verbindet den Charme eines traditionellen Wiener Jugendstilhauses mit modernem Komfort und stilvollem Design. Jeder Raum wurde sorgfältig geplant und gestaltet, um ein Höchstmaß an Wohnqualität zu schaffen. Von hochwertigen

Materialien über exquisites Interieur bis hin zu modernster Technologie ist diese Wohnung ein wahres Juwel. Tauchen Sie ein in eine Welt des Komforts und der Eleganz und genießen Sie das großzügige Raumangebot, das perfekt für Familien, Paare oder diejenigen ist, die den Luxus des Wohnens in einer historischen Liegenschaft schätzen.

Die Wohnung befindet sich derzeit in Sanierung und liegt im 1. Stock und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- 2 Zimmer
- 2 Bäder mit WC
- Gäste-WC
- Schrankraum
- Abstellraum
- Balkon

Es gibt auch die Möglichkeit ein weiteres Zimmer zu schaffen, dadurch würde sich der Wohn-/Essbereich schmälern.

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 BGBI. 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