

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



**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	129,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	2,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 160,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI IMMO GROUP

JETZT WOHLUNG MIT GRATIS KÜCHE ENTDECKEN!

**Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!\***  
Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

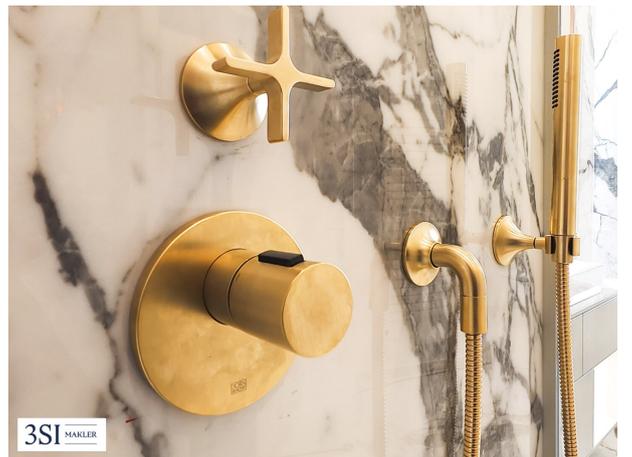
3SI MAKLER en und Informationen: [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)



3SI MAKLER

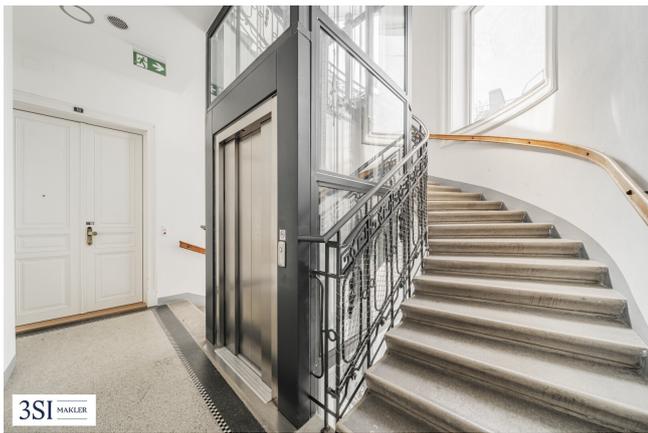


3SI MAKLER



3SI MAKLER



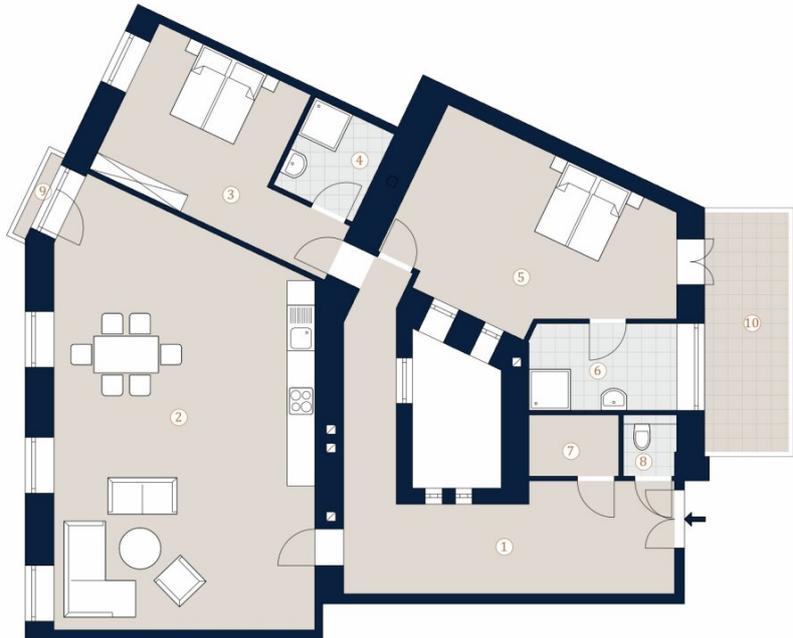




**Widerhoferplatz 1**  
 1090 Wien  
 Top 5a • Stiege 1  
 • Mezzanin

Wohnfläche 120,70 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 0,31 m<sup>2</sup>

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



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 m<sup>2</sup> 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 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.

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](http://www.3si.at/kuechenaktion)

## Stiege 1 - Top 5a

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige Wohnung mit einer Gesamtgröße von knapp ca. 121 m<sup>2</sup> 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 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