

Ruhelage nahe Währinger Straße! Liebevoll sanierte 2-Zimmer-Altbau-Wohnung mit westseitigem Balkon



Objektnummer: 3633

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,66 m ²
Nutzfläche:	51,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	74,48 €
USt.:	9,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES



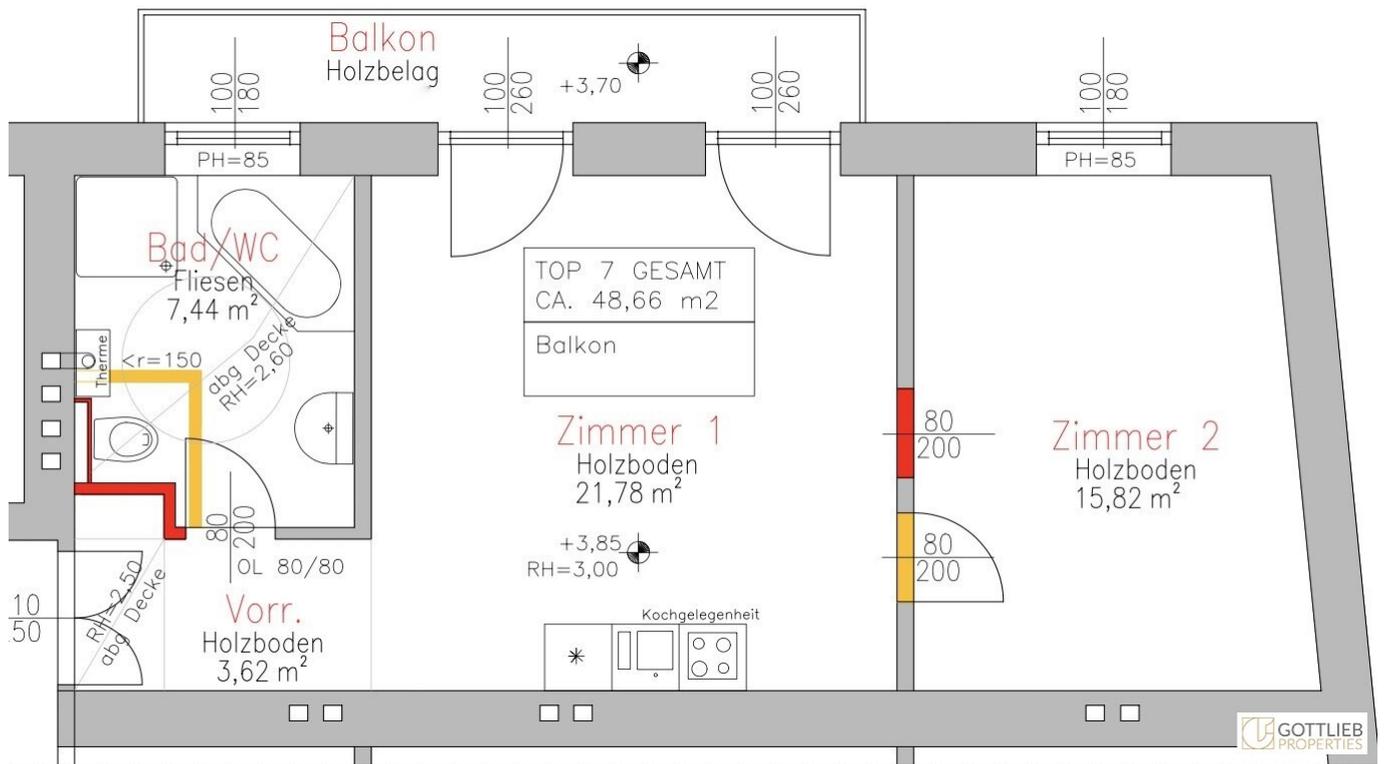
GOTTLIEB
PROPERTIES











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine liebevoll sanierte, perfekt geschnittene 2-Zimmerwohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche und einem ca. 5 m² großen Balkon im ersten Liftstock eines gepflegten Altbaus mit gegliederter Fassade in guter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks Alsergrund. Die Wohnung ist in den ruhigen, begrünten Innenhof Richtung Westen ausgerichtet.

Über einen Vorraum betritt man das Bad mit Toilette sowie den lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich. Im Anschluß daran erreicht man das Schlafzimmer.

Im geräumigen Tageslicht-Bad mit Fenster befinden sich eine begehbare, bodengleiche Eckdusche mit Glas-Duschwand, ein Waschbecken mit Unterbau-Schrank, ein Handtuchwärmer, ein Waschmaschinen-Anschluss sowie eine Toilette.

Der gemütliche Wohn-Ess-Bereich mit ca. 22 m² Größe bietet zwei Ausgänge auf den ca. 5 m² großen Balkon sowie eine komplett ausgestattete, offene Küche. Das angeschlossene Schlafzimmer besticht durch den gelungenen Grundriss mit ausreichend Privatsphäre.

Die gesamte Wohnung wurde im Jahre 2016 umfassend saniert und mit neuen Fenstern sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Zuge der Sanierung wurde ebenfalls ein geräumiger Balkon in den ruhigen Innenhof errichtet.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ absolute Innenhof-Ruhelage

+ Personenlift

+ erste Etage

+ ca. 48,66 m² Wohnfläche

+ ca. 4,80 m² westseitiger Balkon

+ ca. 21,78 m² Wohn-Ess-Bereich

+ ca. 15,82 m² Schlafzimmer

+ ca. 7,44 m² Tageslicht-Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer, Waschmaschinen-Anschluss sowie Toilette

Ausstattung

- + Vollholz-Parkettböden in den Wohnräumen und im Flur
- + Fliesenboden im Bad
- + Fußbodenheizung
- + offene Wohnküche komplett ausgestattet mit Geräten der Marke Neff
- + Badezimmer:
 - begehbare, bodengleiche Eckdusche mit Glas-Duschwand
 - Waschbecken mit Unterbau-Schrank
 - Handtuchwärmer
 - Waschmaschinen-Anschluss
 - Toilette
- + Gas-Therme der Marke Vaillant für Warmwasser-Aufbereitung und Fußbodenheizung
- + Gegensprechanlage
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linien 5, 33, 37, 38, 40, 41 und 42
- + Autobus-Linie 40A
- + U-Bahnlinie U6

Lage und Infrastruktur

Der allseits beliebte neunte Wiener Gemeindebezirk Alsergrund besticht nicht nur durch seine zentrale Lage und die vielen wunderschönen Gründerzeithäuser sondern ebenso durch seine Vielfältigkeit an kulturellen und kulinarischen Möglichkeiten.

In direkter Umgebung dieses Apartments befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. die historische Markthalle mehrere Schulen, die Meduni Wien, Apotheken, Parkanlagen im Gartenpalais Liechtenstein oder im Votivpark und vieles mehr. Restaurants, Bars und Biergärten, wie z.B. im Alten AKH oder im Servitenviertel, insbesondere auch in der nahe gelegenen Servitengasse, sind ebenso fußläufig zu erreichen.

Auch kulturell hat Alsergrund mit der Volksoper Wien, dem Theater Bronsky und Grünberg, dem Schauspielhaus oder dem WUK einiges zu bieten. Die Votivkirche und die Servitenkirche, das Josephinum, das Palais Liechtenstein oder das Sigmund Freud Museum befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung und sind immer einen Besuch wert.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap