

**Grünruhelage nahe Belvedere! Luxuriöse  
3-Zimmer-Erstbezug-Dachgeschoss-Wohnung mit zwei  
Balkonen in historischem Gebäude**



**Objektnummer: 3666**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1892                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 93,21 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 107,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.090.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 249,37 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 92,13 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 46,97 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

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

































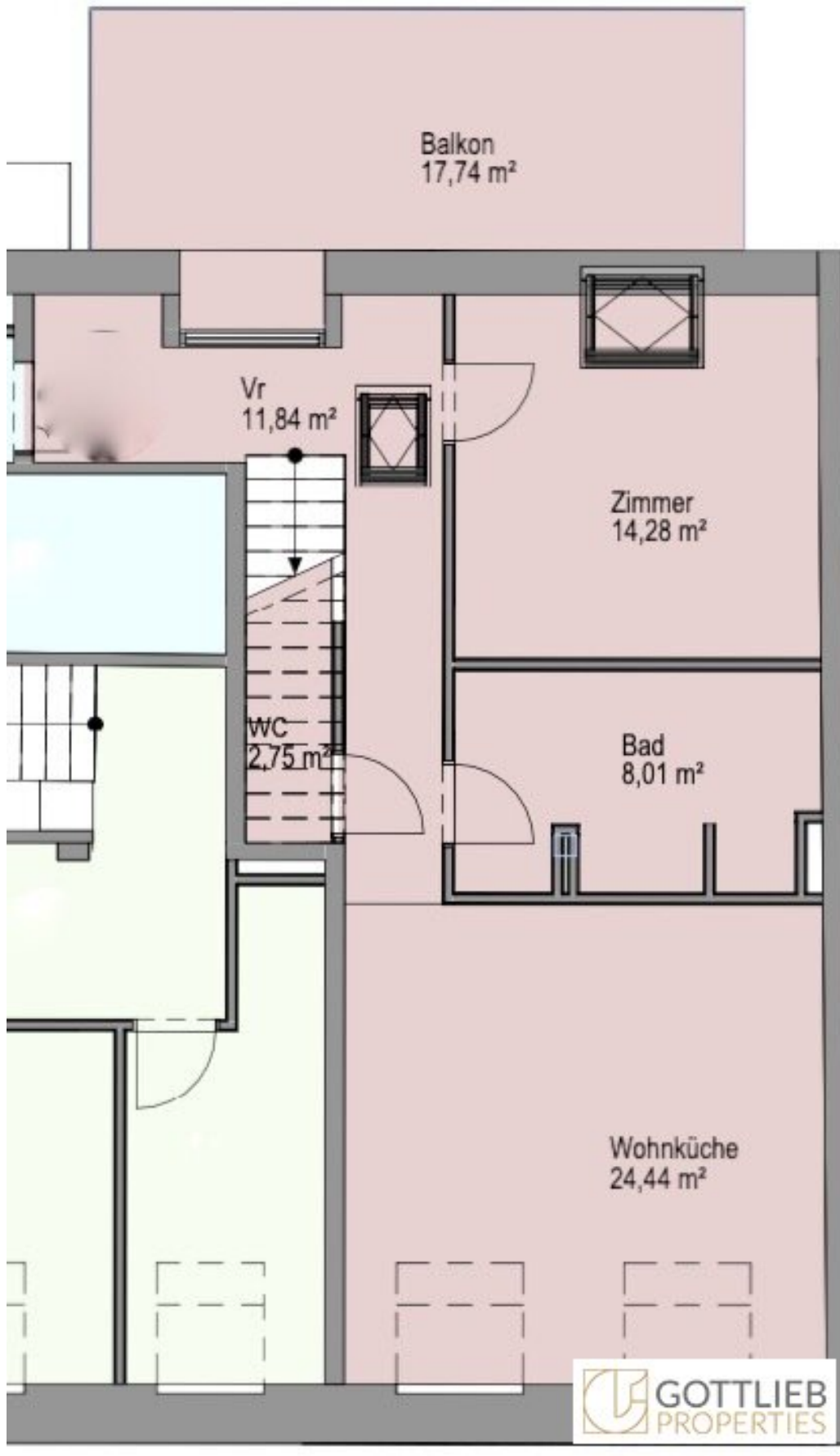




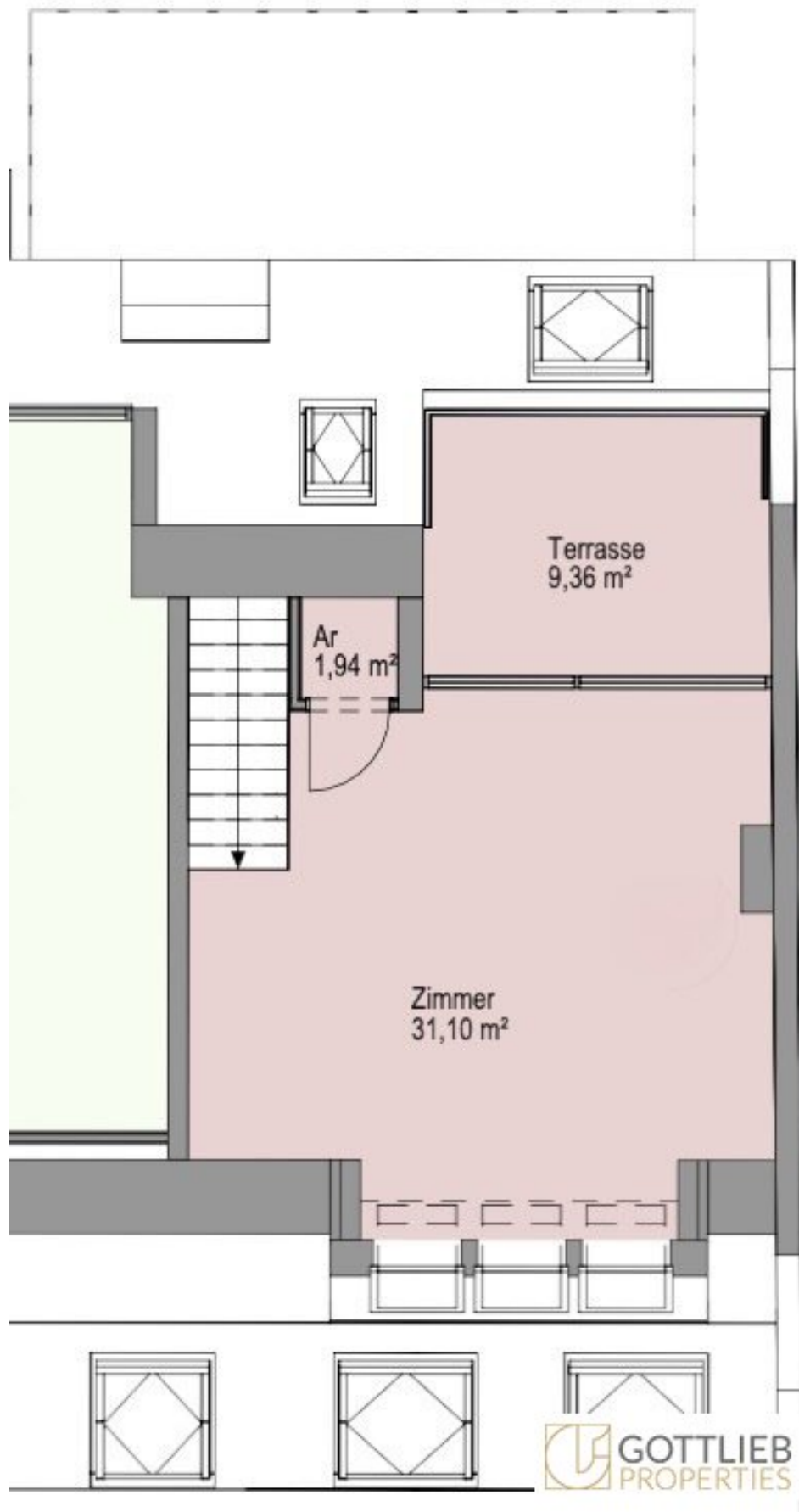












## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt eine luxuriöse ca. 93 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung mit einem ca. 18 m<sup>2</sup> Balkon sowie einer 9 m<sup>2</sup> großen Terrasse in einem historischen Gebäude. Der zweigeschossige Dachgeschoss-Ausbau wurde soeben fertiggestellt.

Man betritt die Wohnung über den Vorraum und gelangt von hier aus zentral in den großzügigen Wohn-Ess-Bereich, eines der beiden Schlafzimmer sowie ins Wellness-Bad und in die separate Toilette. Der hofseitig gelegene Balkon ist ebenfalls von Vorzimmer aus begehbar.

Über eine Treppe erreicht man das Obergeschoss, in dem sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse sowie ein Abstellraum befinden.

Das **historische Haus mit außergewöhnlicher Geschichte** wurde im Jahre 1892 vom Kunst-Tischler des Kaisers Franz Joseph I. in der damaligen Vorstadt als Einfamilienhaus erbaut. Das imposante Eingangstor samt weitläufiger Eingangshalle verleiht dem Haus eine zeitlose Eleganz. Durch einen gepflegten, begrünten Innenhof im Hause sowie im Nebengebäude wirken die Wohnungen gartenseitig wie eine grüne Oase.

Im Haus befindet sich auch ein familiengeführtes Apartmenthaus ohne Gastronomie. Dies bietet somit eine zusätzliche Sicherheit und Aufsicht für das gesamte Gebäude.

**In unmittelbarer Nähe können PKW-Stellplätze um € 120,00 inklusive USt. p.M. angemietet werden.**

- + absolute Grünruhelage
- + erstes und zweites Dachgeschoss
- + ca. 93,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 17,74 m<sup>2</sup> Balkon im ersten Dachgeschoss
- + ca. 9,36 m<sup>2</sup> Terrasse im zweiten Dachgeschoss

### Erstes Dachgeschoss



- + ca. 24,44 m<sup>2</sup> großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offener Wohnküche
- + ca. 14,28 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- + ca. 17,74 m<sup>2</sup> Balkon
- + ca. 8,01 m<sup>2</sup> Wannenbad mit separater Dusche und Doppelwaschbecken
- + separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Vorraum mit integrierter Waschmaschine und Trockner der Marke "Siemens"
- + Treppenaufgang zum zweiten Dachgeschoss

## **Zweites Dachgeschoss**

- + ca. 31,10 m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit direktem Zugang zur
- + ca. 9,36 m<sup>2</sup> Terrasse mit nordseitigem Gartenblick
- + ca. 2,00 m<sup>2</sup> Abstellraum

## **Ausstattung**

- + Fußbodenheizung mit zentraler Versorgung
- + **Kühldecke mit zentraler Versorgung**
- + **Luftwärmepumpe / Zentralheizung**
- + **BUS-System**
- + **Parkettböden Eiche geölt mit Fischgrät-Verlegung der Marke "Edeldielen Manufaktur"**
- + **hochwertige Steinausstattung der Firma Strasser in der Küche**
- + **exklusive Materialien Silestone und Dekton von "Cosentino" in den Nassräumen**
- + **hochwertige Fermacell-Wände und Decken**

- + Bad mit maßgefertigter Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit Unterschrank und beleuchtetem Spiegel
- + komplett ausgestattete Küche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Backofen, Geschirrspüler der Marke "Siemens" sowie Induktionsherd mit Dunstabzug
- + elektrisch bedienbare Fenster der Marke "Velux" mit Aussen- und Innenrollos und Sensoren, selbstschließend bei Regen, über App bei Wind und Sonneneinstrahlung**
- + Einbau- und Aufbaulampen der Firma DSL
- + Lichtplanung der Firma Franke
- + Toilette mit selbstreinigender Dusche der Marken "Meissen Keramik" / "Geberit"
- + Sicherheitseingangstüre WK II mit elektronisch ansteuerbarer Falle bzw. Motorzylinder
- + automatische Balkon- und Terrassenbewässerung mit frostsicherem Ventil der Firma Kemper

## **Lage und Infrastruktur**

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, das Krankenhaus Klinik Landstraße und Naherholungsgebiete, wie der Schlosspark Belvedere sowie der grüne Prater.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone und befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße

- + U-Bahn-Linie U3
- + S-Bahn-Station "Rennweg"
- + Straßenbahn-Linien O und 71
- + Autobahn A2



+ Ost-Autobahn A4 Richtung Flughafen Schwechat

## **Sonstiges**

**In unmittelbarer Nähe können PKW-Stellplätze um € 120,00 inklusive USt. p.M. angemietet werden.**

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap