Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 19439

erstellt am : 23.10.2023

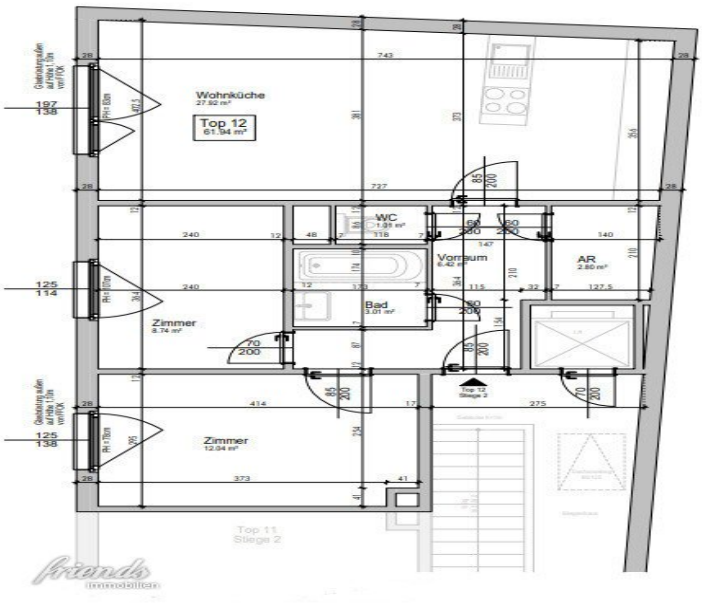
Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:449000€
Straße: Stolzenthalergasse
1080 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Peter
Tel: +43 676 313 1657
anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 62m²

3 Zimmer ganz oben im ruhigen Innenhof gelegen - Erstbezug nach Generalsanierung



Elegante Wohnoase im 8. Bezirk: 3-Zimmer Wohnung in Bestzustand

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im letzten Liftstock, eines charmanten Innenhofes mit Altbaumbestand der Stolzenthalergasse im 8.Bezirk. Dadurch ist absolute Ruhelage für die Bewohner garantiert. Die ganze Wohnung wurde über den vergangenen Sommer grundlegend saniert und bietet nun ein Höchstmaß an Komfort und Eleganz. Besonderes Augenmerk bei der Sanierung, wurde, auf hochwertigste Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept gelegt. Das Ergebnis ist eine

lichtdurchflutete Oase der Entspannung und des modernen Stils.

Raumkonzept

Alle Räume sind über einen L-förmigen Flur zentral begehbar. Die ehemalige Küche wurde geschickt in das Wohnzimmer verlegt, wodurch ein zusätzlicher Raum geschaffen wurde. Auch dadurch wurde die Wohnung grundlegend stark aufgewertet, und bietet nun die perfekten Voraussetzungen für kleine Familien oder einer WG. Aber auch das immer stärker an Bedeutung gewonnene Homeoffice Zimmer, welches bei Singles sowie Paaren eine starke Nachfrage erfährt, wurde von der Raumdesignerin durch die neue Raumaufteilung kreiert. Das Resultat ist ein nahezu perfekter Grundriss auf nur 62 m², der aufgrund seiner optimierten und kompakten Gestaltung der sich den Bedürfnissen und Lebenslagen der Bewohner anpassen lässt.

Küche

Die Küche bildet zweifellos das Herzstück dieser Wohnung und setzt sich aus zwei Hauptbereichen zusammen: der Wandzeile und der Kochinsel.In der Wandzeile finden sich ein hoch angebrachter Backofen, ein geräumiger Kühlschrank mit großem Gefrierfach sowie eine großzügige Arbeitsfläche von 2 Metern Länge.Die Kochinsel hingegen beherbergt das Waschbecken, den Geschirrspüler und den Herd, was während des Kochens eine freie Sicht in die Wohnung ermöglicht. Auf den Flächen der Kochinsel, die zum Wohnzimmer hin ausgerichtet sind, wurde zusätzlicher, praktischer Stauraum geschaffen. Dieser eignet sich hervorragend für Geschirr und Gläser und ist vom Essbereich aus bequem erreichbar.Alle Küchengeräte sind Teil der Dieter Knoll Collection und verfügen über dezente goldene Griffe. Insgesamt strahlt die Küche ein zeitloses Design aus, das sowohl ästhetisch ansprechend als auch außergewöhnlich ist.

Badezimmer

Ein wahres Luxusbad auf 3m² dass viel Platz und beste Belüftung bietet. Ein stilvoller Glas-Oberschrank sorgen für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer wurde mit einer Elektrofußbodenheizung und einem Handtuchtrockner ausgestattet. Marmor welche bis zur Decke verfliest wurde verleihen den Raum eine äußerst elegante Atmosphäre. Die Armaturen und die Duschtrennwand der Badewanne sind in stilvollem Schwarz gehalten.

Eckdaten:

Wohnfläche Gesamt 61,94m²
Wohnzimmer 27,94m²
Schlafzimmer 12,04m²
Homeoffice 8,74m²
Vorraum 6,42 m²
Bad 3,01m²
Toilette 1,01m²
Abstellraum 2,80m²
Kellerfläche 1,85m²

Lagebeschreibung und Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe auf der Lerchenfelder oder der Josefstädterstraße finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Das Museumsquartier und der Volksgarten im 1. Bezirk, sind bequem innerhalb von 10 Minuten mit der Straßenbahn oder in etwa 20 Gehminuten zu Fuß

erreichbar. Die U6-Haltestelle Thaliastraße ist weniger als 5 Gehminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung zum Allgemeinen Krankenhaus (AKH) sowie weitere Anschlussmöglichkeiten per Zug Richtung Salzburg über den Westbahnhof oder nach Baden, Mödling oder Graz über Wien Meidling.

Straßenbahnlinie 2 & 46, 1 Gehminuten (Fahrintervall alle 5 Minuten)
U6 Thaliastraße 5 Gehminuten

Verbrauchskostenvorschreibung

Die Heizkosten werden 2024 in Höhe von 171? p.m. vorgeschrieben. (inkludiert ist Warmwasser und Gas)

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <250mApotheke <250mKlinik <250mKrankenhaus <1.000mKinder & SchulenSchule <250mKindergarten <500mUniversität <750mHöhere Schule <500mNahversorgungSupermarkt <250mBäckerei <250mEinkaufszentrum <750mSonstigeGeldautomat <250mBank <250mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <250mU-Bahn <500mStraßenbahn <250mBahnhof <500mAutobahnanschluss <4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 62m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 133.01m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.94m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 157.35€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Peter

Tel:: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at