



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 51757

erstellt am : 30.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 579000€

Straße: Barawitzkagasse

1190 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnfläche: 110.82m<sup>2</sup>

**Altbau-Chick \* Vom Architekten modernisiert \* Nahe  
Setagayapark und Wertheimsteinpark \* Mit  
Garagenstellplatz!**



### ALTBAU-CHARM MIT WUNDERSCHÖNEN FLÜGELTÜREN!

Willkommen in Ihrer neuen Altbauwohnung im Herzen des 19. Bezirks! Diese großzügige Wohnung im 1. Stock eines historischen Gebäudes aus dem Jahr 1910 bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen.

Auf einer großzügigen Gesamtfläche von 110,82m<sup>2</sup> erstrecken sich 5 helle Wohnräume, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die Wohnung wurde 2007 von einem

Architekten modernisiert und erstrahlt seither in neuem Glanz. Hochwertige Materialien wie Fischgräten-Parkett, Glaseinsätze für einen natürlichen Lichteinfall schaffen eine elegante und moderne Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die kleine Loggia, die Ihnen einen ruhigen Außenbereich im Innenhof bietet, perfekt, um frische Luft zu genießen.

Die Wohnung verfügt über eine moderne und voll ausgestattete Einbauküche, die das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen lässt. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihre Liebsten mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnen.

## HIGHLIGHTS

- Großzügige helle Räume
- Wunderschöne Altbau-Flügeltüren
- Geräumige Wohnküche mit Ess-Theke
- Moderne HAKA-Einbauküche mit BOSCH-Geräten
- Gasherd für Kochliebhaber
- Hochwertiger Fischgräten Parkettboden
- Moderne Fliesen in den Nassräumen und im Vorraum
- Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis

## HARD FACTS

- 2 Innenhof liegende Schlafräume
- Straßenseitige Ausrichtung von Wohnküche, Bibliothek und eines weiteren Raumes
- 2-fach verglaste Kunststofffenster von 2008
- Badezimmer mit Badewanne und 2 Waschtischen
- Vaillant Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- PKW-Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradraum

## INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte wie BILLA, Spar und Penny, Drogerien (BIPA und Feng-Shui Drogerie) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Tankstellen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- Kinderärzte). Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (Kindergärten, Volksschulen, Hochschulen).

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Straßenbahnlinien D Gunoldstraße und 37 Barawitzkagasse  
U-Bahn-Linie U4 Bhf. Heiligenstadt  
Lokalbahnhof Oberdöbling S45 / Bhf. Heiligenstadt S40  
Autobus-Linien 10A, 39A Barawitzkagasse

## SONSTIGES

Der PKW-Tiefgaragenstellplatz muss um EUR 20.000 erworben werden.  
Der Gesamtkaufpreis für die Wohnung und den KFZ-Stellplatz beläuft sich auf EUR 599.000, -.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbaner Lage und Zentrumsnähe. Genießen Sie das Leben in einer der beliebtesten Lagen Wiens und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser wunderschönen Altbau-Wohnung verzaubern. Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;750m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;750m Polizei &lt;500m Verkehr  
Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;500m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 110.82m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerng: Gas,

hwbwert: 179.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.2m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 579000€

Nebenkosten: 223.26€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)