



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 109648

erstellt am : 19.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 950000€

Straße:

1070 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 107m²

Spittelberg - 4,5 Zi.-Altbau mit 11,5m² Balkon in Hofruhelage



Spittelberg Bestllage - Altbau in Hofruhelage

Für Altbau-Liebhaber bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine etwa 107 m² große Wohnung eines historisch wertvollen und sanierten Gründerzeithauses in bester Lage am Spittelberg sein Eigen zu nennen.

Sie werden die absolute Bestllage schräg gegenüber vom Spittelberg, dem wohl charmantesten Teil des siebten Wiener Gemeindebezirks Neubau, lieben. Ebenso sind das trendige Museumsquartier, die Mariahilfer Straße und die U-Bahn Stationen Neubaugasse (U3) bzw Volkstheater (U2/U3) in

unmittelbarer Nähe. Ab 2028 ist eine Anbindung an die dann verlängerte U2 (Station Neubaugasse) geplant.

Das urbane Viertel bietet neben viel Flair und den besten Lokalen und Cafés der Stadt vor allem auch die Geschäfte des täglichen Lebens.

Das Wohn-/Geschäftshaus aus 1895 kann mit einer prachtvollen, strukturierten Fassade aufwarten und wurde im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses 2022 teilsaniert. Die allgemeinen Flächen des Hauses sind somit in sehr gutem Zustand.

Die Besonderheit des Hauses ist der nahezu vollständig erhaltene Zustand des Stiegenhauses, wovon die Geländer sowie die Fliesen zeugen, und das repräsentative, viergliedrige Portal der Wohnung.

Die Wohnung liegt im ersten Stock.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der traumhaften Lage der Liegenschaft, der prachtvollen Fassade des Hause, den bis zu 3,40 Metern reichenden Raumhöhen, den Doppelflügeltüren sowie dem 11,5 m² Balkon überzeugen.

Der Grundriss der Wohnung ist modern und gut durchdacht, ohne den Charme eines klassischen Altbaus zu verlieren. Sämtliche Zimmer sind zentral begehbar.

Die nach Süden ausgerichtete Immobilie ist großzügig geschnitten und bietet - je nach Verwendung - auf etwa 107 m² Wohnfläche bis zu fünf Zimmer plus separate Küche sowie einen Balkon mit einer Fläche von 11,50 m². Sämtliche Räumlichkeiten sind in Hofruhelage gelegen.

Die drei großen Zimmer sind südseitig ausgerichtet, wobei zwei Räume mit je 21m² und ein weiteres Zimmer mit 17 m² (und Ausgang auf den Balkon) zur Verfügung stehen. Zwei Kabinette mit 10 bzw 7 m² runden das Angebot ab. Das kleinere Kabinett könnte in ein Badezimmer mit Fenster umgewandelt werden.

Sämtliche Zimmer und die Küche sind mit Parkettböden ausgestattet, die Sanitärräume mit Fliesen verlegt.

Die kleine Speis in der Küche ist sehr praktisch und bietet derzeit unter anderem Platz für die Waschmaschine.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Vaillant Gasetagenheizung. Weiters findet sich im Badezimmer eine Badewanne sowie ein Doppel-Waschbecken.

Ein Kellerabteil (Allgemeinfläche) steht zur Nutzung zur Verfügung.

Für Rückfragen oder nähere Informationen oder bei Interesse an einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte den selbständig tätigen Immobilienvermittler Mag. Mario Rauch unter 0650/922-79-63, www.rauch-immo.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss

<4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 107m²

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 185m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.79m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 950000€

Nebenkosten: 215.55€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net