



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 83792

erstellt am : 16.08.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995000€

Straße: Gymnasiumstraße

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Claudia Claudia

Tel: +43 664 2122877

sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 120.33m<sup>2</sup>

### Erstbezug Dachausbau - Nähe Währinger Straße!



### PROJEKTDATEN

1180 Wien, Gymnasiumstraße 28

Direkt am Cottage in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur und gut öffentlicher Verkehrsanbindung.

Ein schönes Wiener Jahrhundertwendehaus wird renoviert und ein neues Dachgeschoss mit 2 Etagen wurde neu errichtet. Im 3. Stock werden aktuell 4 Altbauwohnungen topsaniert.

2. Dachgeschoss/ Top 31:

73m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang auf die hofseitig ausgerichtete Terrasse mit 14m<sup>2</sup>  
1 Schlafzimmer  
Badezimmer mit Dusche und WC  
Separates WC  
Vorraum

Im 1. und 2. Dachgeschoss werden insgesamt 6 Wohnungen errichtet. Im 3. Stock werden aktuell 4 Altbauwohnungen saniert.

4 topsanierte Altbauwohnungen  
1.DG: 4 Dachwohnung / Neuausbau  
2.DG: 2 Dachwohnung / Neuausbau  
34 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2 ? 3 Zimmer Wohnungen  
Teilweise mit Freifläche  
Schlüsselfertige Übergabe (lt. Bau und Ausstattungbeschreibung)

## AUSSTATTUNG

Moderne duale Hauszentralheizung  
Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Alle Wohnungen mit Kühlfunktion (über L/W-Wärmepumpe)  
Fußbodenheizung (- kühlung)  
Klimaanlage  
Großzügige Sanitärbereiche (Feinsteinzeug 60x30/60x60)  
Eichenparkettböden  
Großformatige Feinsteinzeugfliesen (Bad/WC)  
Gegensprechanlage  
Neuer Personenlift  
Fahrradabstellraum

Öffentliche Verkehrsmittel:

- \* Straßenbahn: 40, 41
- \* Autobus Linie: 37A, 40A
- \* U-Bahn: U6 - Nußdorfer Straße
- \* U-Bahn: U6 - Währinger Straße

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

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &

Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;500m Höhere Schule  
&lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;1.750m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei  
&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Bahnhof &lt;750m Autobahnanschluss &lt;1.750m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 120.33m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 995000€

Nebenkosten: 288.79€

## Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Claudia

Tel.: +43 664 2122877

E-Mail: [sailer@ticon.cc](mailto:sailer@ticon.cc)