

**++Provisionsfrei++ Fantastische 5 Zimmer Wohnung,
perfekte Lage, toller Altbau!**



Objektnummer: 57670

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	86,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaufpreis:	1.349.000,00 €
Betriebskosten:	239,79 €
USt.:	23,98 €

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 9/4
1010 Wien

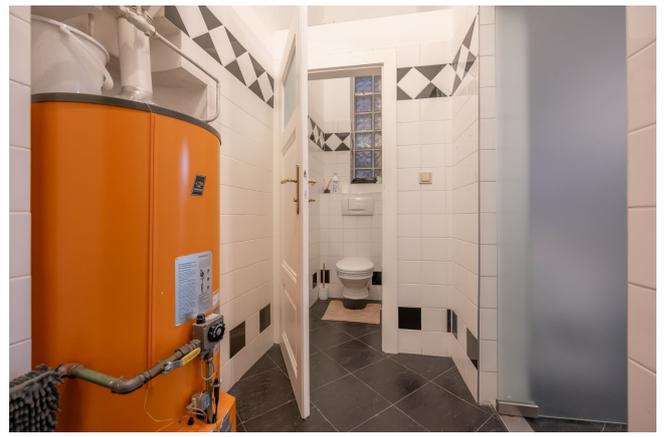
T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

1030 WIEN, OBERE-WEIßGERBERSTRASSE 5, 1. STOCK, TOP 2















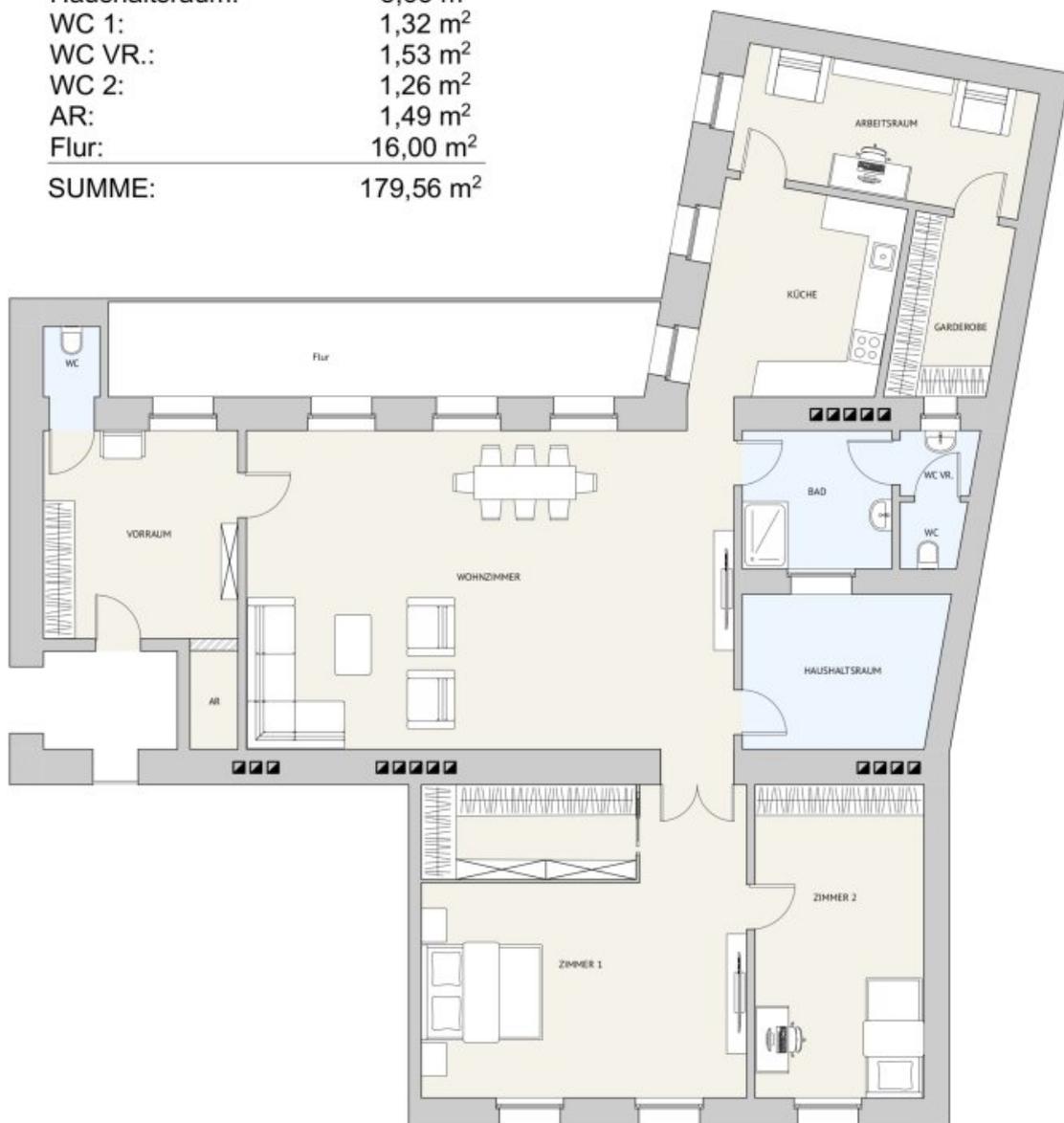




1030 WIEN, OBERE-WEIßGERBERSTRASSE 5, 1. STOCK, TOP 2

WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	49,30 m ²
Küche:	12,35 m ²
Zimmer 1:	16,80 m ²
Zimmer 2:	32,34 m ²
Vorraum:	13,60 m ²
Arbeitsraum:	12,00 m ²
Garderobe:	5,69 m ²
Bad:	7,25 m ²
Haushaltsraum:	8,63 m ²
WC 1:	1,32 m ²
WC VR.:	1,53 m ²
WC 2:	1,26 m ²
AR:	1,49 m ²
Flur:	16,00 m ²
SUMME:	179,56 m²



GRUNDRISS M 1:100

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese beeindruckende Stilaltbau-Wohnung mit einer Fläche von etwa 180 m² in einer äußerst attraktiven Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Dieses Schmuckstück aus dem späten 19. Jahrhundert wird die Herzen von Liebhabern historischer Bausubstanz höher schlagen lassen. Die Gesamtwohnfläche von rund 180 m² erstreckt sich über ein charmantes, kleines Wohnhaus im begehrten Weißgerberviertel, nur einen Katzensprung vom ersten Bezirk entfernt. Ein großzügiger Grundriss, Flügeltüren und die besondere Raumhöhe verleihen der Wohnung ihren einzigartigen Charakter.

Die Besonderheit dieser Wohnung liegt in der Pawlatsche, die mit viel Glas einen südlichen Flair vermittelt und die Räumlichkeiten noch heller erscheinen lässt.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der hochwertige Parkettboden und die beeindruckende Raumhöhe ins Auge.

Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten Zustand und bewahrt viele Elemente des historischen Altbaus. Hier besteht die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu renovieren, unter Umständen unter Beibehaltung der charmanten Altbau-Substanz.

Räumlichkeiten: Derzeit 4 Zimmer; ein Grundriss für 5 Zimmer ist problemlos umsetzbar (siehe beigefügten Grundrissvorschlag).

(Siehe aktuelle Fotos und den Bestandsgrundriss.)

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, und es besteht ein Gasanschluss in der Wohnung.

Monatliche Kosten (exkl. MWSt): 430,03 EUR

Gebäude:

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines wunderschönen und gepflegten Stilaltbaus.

Lage:

Die Wohnung liegt in der Oberen Weißgerberstraße im 3. Bezirk und genießt eine äußerst zentrale und begehrte Lage in Wien.

Lage, Lage, Lage! Wer eine besondere Lage sucht – zentral, dennoch ruhig und in unmittelbarer Nähe zum grünen Herzen von Wien – wird hier nicht enttäuscht. Die Immobilie

befindet sich nahe der Grenze zum ersten und zweiten Bezirk, nur wenige Schritte von der Urania und dem Donaukanal entfernt.

Der Stephansdom und der Praterstern sind bequem zu Fuß erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung finden sich Supermärkte, eine Drogerie, eine Apotheke und eine vielfältige Auswahl an Restaurants. Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung ruhig gelegen und bietet einen Rückzugsort vom pulsierenden Leben der Wiener Innenstadt.

Verkehrsanbindung:

Mehrere Straßenbahnhaltestellen sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar; der Bahnhof Wien Mitte-Landstraße oder der Schwedenplatz liegen in etwa zehn Gehminuten Entfernung.

Preis:

Der Verkaufspreis für diese Eigentumswohnung beträgt EURO 1.349.000.-

Die Wohnung wird provisionsfrei für den Käufer verkauft!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen.

Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde zum Besten Start Up und als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap