

4 Zimmer-Altbautraum mit optionalem Balkon



Objektnummer: 90923

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	199,54 €
USt.:	19,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

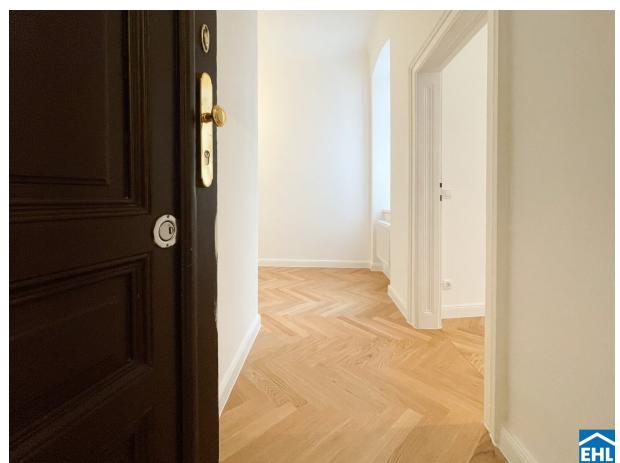


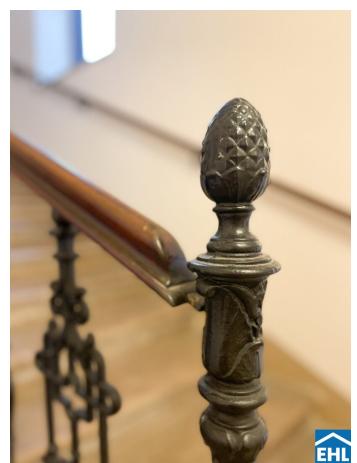


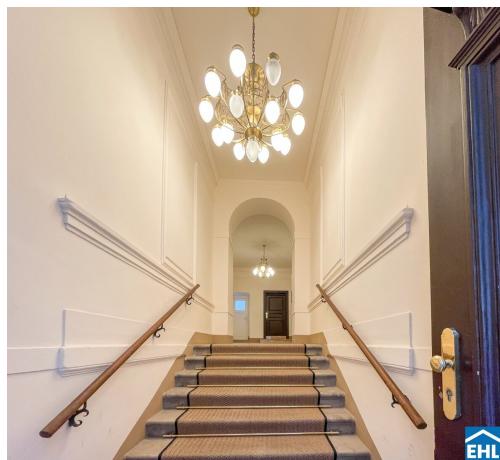


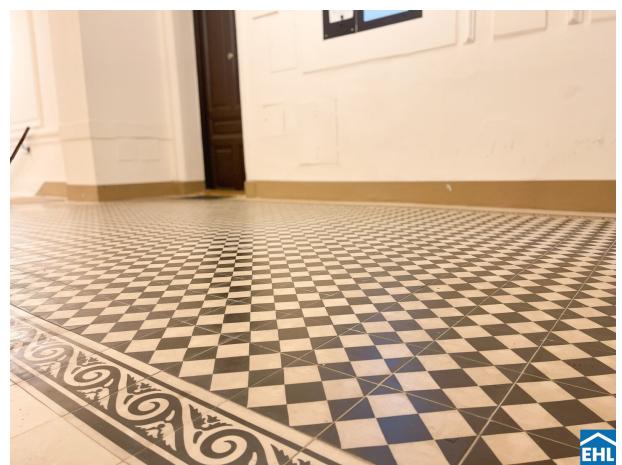
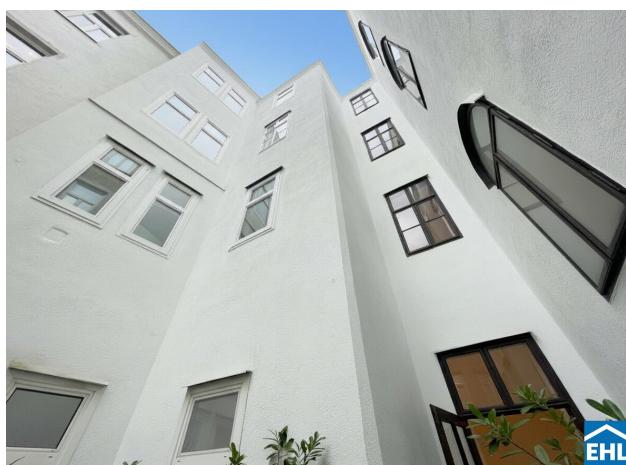














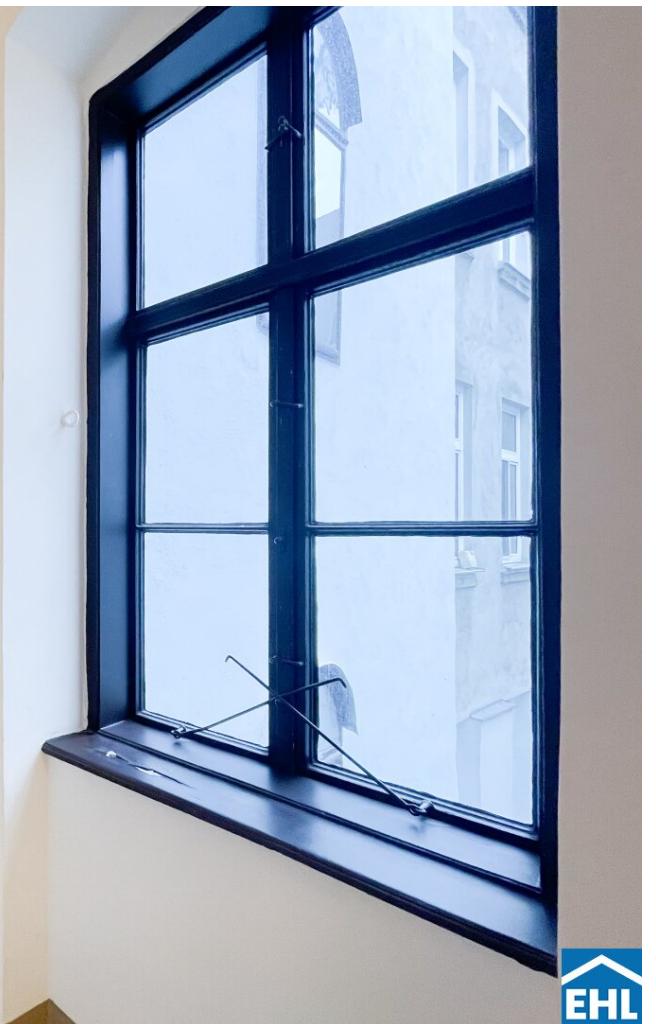
EHL



EHL

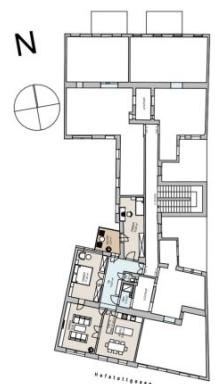
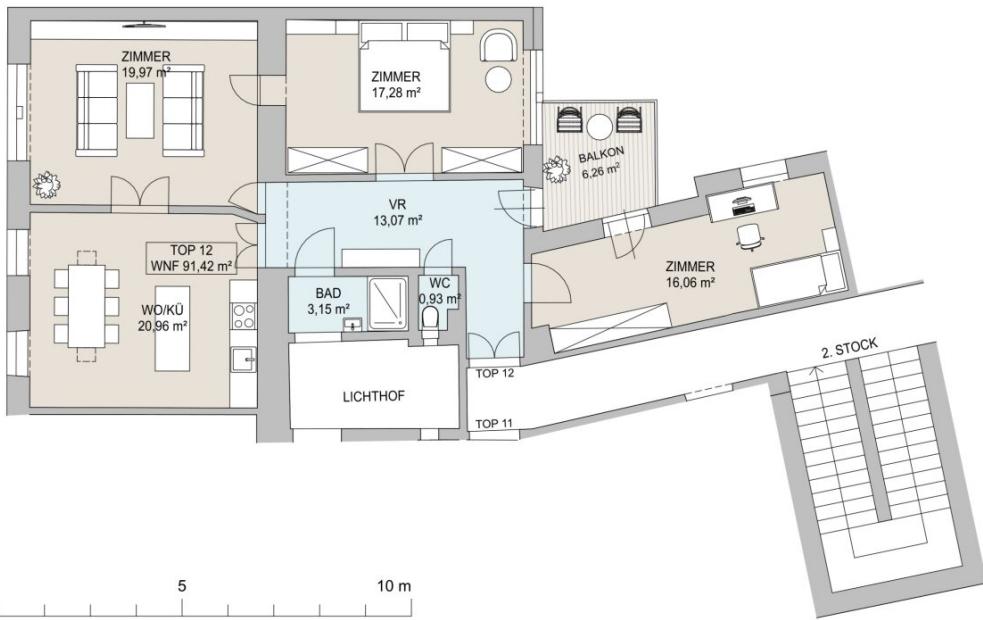


EHL



2. STOCK

TOP 12
WOHNFLÄCHE 91,42 m²
BALKON 6,26 m²



LAGEPLAN 1:500
HOFSTATTGASSE 20



Objektbeschreibung

Stilvolle Eigentumswohnungen in Wiener Gründerzeithaus

Ihre neue Eigentumswohnung in einem äußerst gepflegten Wiener Altbau mitten in Währing wartet auf Sie!

Das repräsentative Altbauhaus zeigt sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Die Fassaden zur Straße und zum Hof erstrahlen frisch gestrichen und der einladende Eingangsbereich wurde stilvoll modernisiert. Stimmungsvolle Beleuchtungselemente und klassische Altbau-Hängeluster sowie sorgfältig restaurierte Originalgeländer und historische Mosaikfliesen bewahren den authentischen Charme des Hauses.

Zusätzlich zu dem gepflegten Innenhof und einem Kellerbeteil je Wohnung wird außerdem ein Lift vertraglich zugesichert, dessen Errichtung innerhalb der kommenden drei Jahre erfolgen wird – ein wertvoller Gewinn für das gesamte Gebäude.

Die Ausstattung:

Die Wohnungen vereinen Wiener Charme mit moderner Funktionalität.

- Edler Fischgrät-Parkettboden in den Wohnräumen
- Original-Flügeltüren
- Hohe Decken, die das klassische Altbauflair vermitteln
- Moderne Badezimmer und Toiletten
- Möblierte Küchen

Verfügbar ab: sofort!

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.

Die Lage & Infrastruktur:

Die Lage in der Hofstattgasse zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Währings. Sie bietet ein ruhiges Umfeld bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Sternwartepark, der Türkenschanzpark und der Schubertpark, die zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einladen.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Boutiquen entlang der Währinger Straße und Gentzgasse liegen ebenfalls nur wenige Schritte entfernt und sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahnlinien 40 und 41 – nur wenige Gehminuten entfernt, mit direkter Verbindung zu U6 – Volksoper.

Top 12:

- Ca. 91 m² Wohnfläche auf vier Zimmer aufgeteilt
- Zwei großzügige, straßenseitige Zimmer – Küche mit Essbereich sowie Wohnzimmer
- Zwei ruhige, hofseitige Zimmer, die sich hervorragend als Schlafzimmer eignen
- Badezimmer mit Fenster zum Lichthof
- Separates WC
- Besonderes Highlight: Ein Balkon (ca. 6,26 m²) ist bereits zur Bewilligung eingereicht. Nach Erteilung der Genehmigung erfolgt die Errichtung auf Kosten des Verkäufers.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap