

WER MIT DEM WEIN TANZT



WEINBERGE

Objektnummer: 1341

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1800
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Betriebskosten:	223,80 €
USt.:	38,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Götz-Schmerschneider

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien



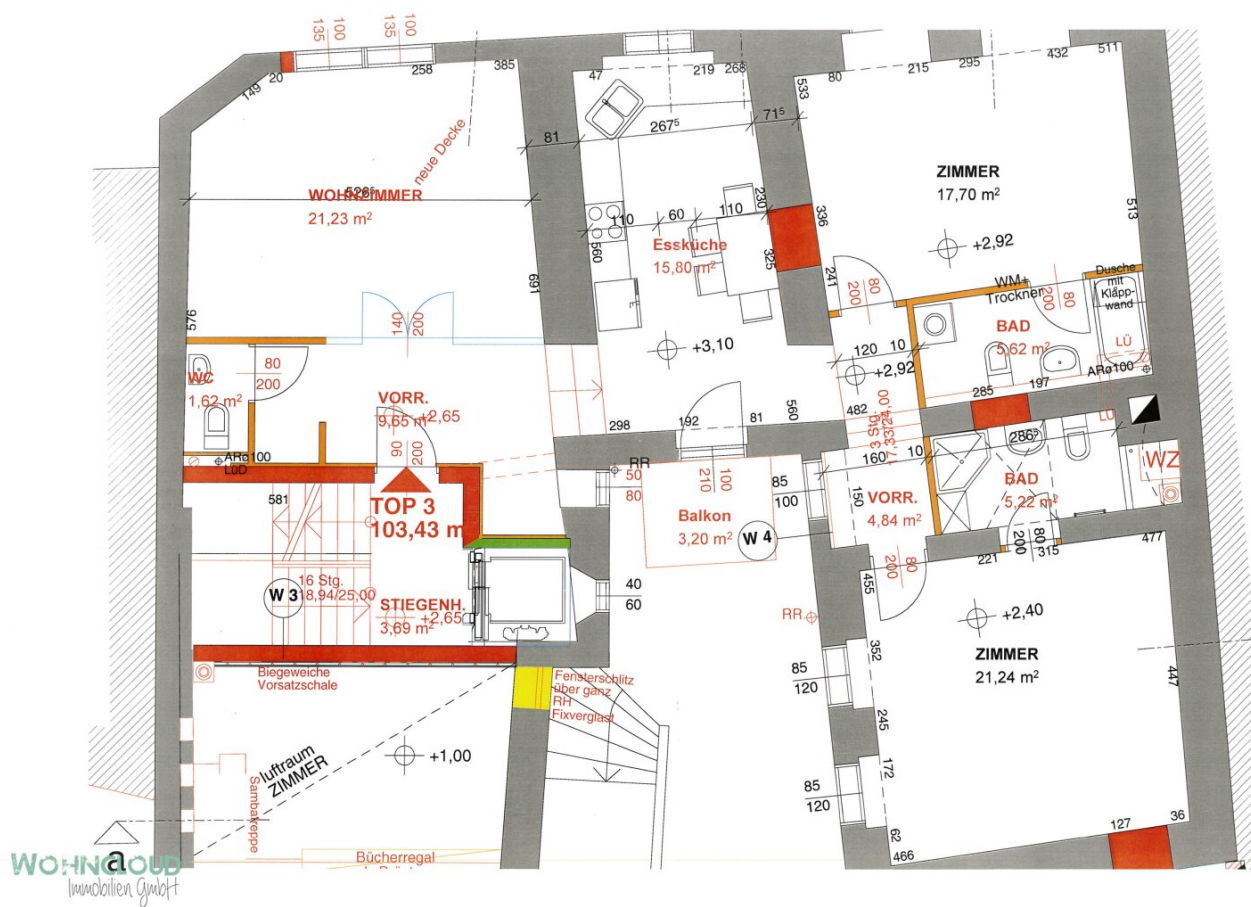












Objektbeschreibung

WOHNCLOUD... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND...

Beschreibung Wohnung:

Unsere wunderschöne 103 m² große Altbauwohnung, befindet sich in einem denkmalgeschützten und 2010 hochwertig sanierten, typischen HAUERHÄUSL. Mit dem Lift fahren Sie bequem von der hauseigenen Tiefgarage (ein angenehm großzügiger Stellplatz ist inkludiert) in den 1. Stock, welcher ausschließlich für Sie zu nutzen ist.

Betreten Sie die Wohnung werden Sie gleich mit einem wundervollen Blick ins urige Zentrum Grinzings empfangen. Linkerhand befindet sich eine Ankleide und ein Gäste WC. Der gemütliche Wohnbereich ist offen gestaltet und wird Ihnen eine sofortige Wohlfühlatmosphäre beim nach Hause kommen schenken. Über 4 kleine Stiegenstufen gelangen Sie in die voll ausgestattete, moderne Küche mit Südbalkon. Entspannen Sie sich bei einem guten Buch und genießen Sie die Sonnenstrahlen, nehmen Sie die besonders idyllische Atmosphäre des malerischen Innenhofes auf. Ein paar Stufen hinunter präsentiert sich Ihnen links das erste der beiden Schlafzimmer. Es verfügt über ein großzügiges Badezimmer en suite mit Badewanne, Waschtisch, WC sowie einem Tischlereinbauschränk, in dem auch Ihre Waschmaschine ein Plätzchen findet.

Rechts hinunter liegt das zweite Schlafzimmer, welches in den malerischen Innenhof ausgerichtet ist. Auch dieses Schlafzimmer bietet Ihnen ein Badezimmer en suite an, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch und WC.

Schauen Sie sich in unserem 360 Grad Rundgang um: [360 GRAD RUNDGANG](#)

Beschreibung Haus und Lage:

In der Himmelgasse liegt eine Welt von historischen Extremen, in der die unglaublich schöne Wohnung ihren Anspruch auf Schönheit, demütig an die Geschichte und Lage Grinzings abgibt und darin lebt. Nur hier ist es möglich die Schönheit dieser Wohnung ins Verhältnis dieses historischen Plätzchens zu setzen.

Grinzing ist mit seinen Weinbergen, seiner Geschichte und seiner Umgebung, ein von der UNESCO qualifiziertes Kulturerbe. Das spürt und fühlt man. Nicht umsonst heißt es "im Geist des Weines" liegt die Wahrheit. Es ist urig und doch von heute, es sind die alten Häuschen die in frischer Farbe erstrahlen und von innen auf modernsten Stand und Standard gebracht wurden. Es ist unsere Wohnung in der Himmelstrasse mit 2 Schlafzimmern inkl Bad en-suit, einer modernen kompletten Küche und einem charmanten Wohnzimmer. Großzügig geschnitten, mit Südbalkon und vielen besonderen, charmanten Elementen.

Das Haus ist saniert und umgebaut, wie das alte Haus es vorgab aber seine SEELE nicht abgegeben hat. Eine wahre Schönheit, passend und angelehnt an die gewachsene Umgebung

mit den vielen erstklassigen Restaurants und Heurigen und den WEINBERGEN...

Man lebt in zwei Welten, zwischen Habsburgern (oder auch noch älter) und der heutigen 38er Tram,

Kann man Geschichte kaufen? Kann man hier eine Wohnung kaufen? Ja man kann, aber dies nur komplett - mit SEELE.

Fakten:

- top Zustand, vor 10 Jahren sehr wertig und mit Liebe zum Detail saniert (Mosaiksteinchen in den Bädern, sehr schöne Armaturen
- malerischer Innenhof, sehr charmantes, sehr gepflegtes, denkmalgeschütztes Haus - hier fühlt man förmlich die Geschichte
- großzügig geschnitten auf unterschiedlichen Ebenen
- 1 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche mit Südbalkon
- 3 WC's
- 2 Bäder
- Ankleide
- teilweise Tischereinbauten
- sanierte Holzkastenfenster
- Gasetagenheizung
- großzügiger Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Alarmanlage

Wohncloud Fazit:

Worte können den Charme dieser Wohnung und der Lage kaum erfassen, hier heißt es FÜHLEN.

Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Wohncloud Team in Zusammenarbeit mit S-LUXURY ESTATES.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wohncloud-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wohncloud-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

WIR FREUEN UNS WENN SIE EINEN BLICK AUF UNSERE HOMEPAGE WERFEN :-)

[WOHNCLOUD HOMEPAGE](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap