

Larochegasse: Herrschaftliches Altbaueigentum mit Balkon



Objektnummer: 2028

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 168,16 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	237,46 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	43,75 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien

T +43 699 15 85 36 63
F +43 1 585 36 63 13

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

















Objektbeschreibung

Wir rollen Ihnen den roten Teppich aus:

In neues Zuhause in einer südostseitig gelegenen Altbauwohnung mit Balkon

Mitten in der beliebtesten Wohngegend in Unter St. Veit befindet sich diese wunderbar aufgeteilte 150m² große Altbauwohnung mit Balkon. Sie residieren im 1. Obergeschoß einer sehr repräsentativen Jugendstil-Villa in bester Lage des 13. Bezirks. Der Grundriss der Wohnung wurde von den Eigentümern anlässlich der Generalsanierung vor rund 20 Jahren optimiert, das Badezimmer erst vor wenigen Jahren erneuert.

Den Mittelpunkt bilden der schöne, großzügig geschnittene Wohnsalon samt Ausgang auf den südseitig gelegenen Balkon. Zu beiden Seiten des Wohnsalons befindet sich ein weiterer Raum, einerseits der Master-Bedroom mit ensuite Bad, andererseits ein Arbeits- bzw. Gästezimmer mit Blick in die schöne Elßlergasse. Das dritte Schlafzimmer, das ebenfalls einen Ausgang auf einen kleinen Balkon hat, weist in einen ruhigen Innenhof. In der großen Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Esstisch finden gemütliche Familienessen statt.

Das repräsentative Entrée bietet ausreichend Platz für eine eingebaute Garderobe und eine weitere, räumlich abgetrennte begehbare Garderobe. Vom Vorzimmer aus begehen Sie auch die Gästetoilette.

Die Villa hat pro Etage nur 2 Wohnungen, die größtenteils von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die Hälfte des Gartens steht allen Eigentümern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung, die Pflege ist in den Hausbetriebskosten enthalten.

Das Haus verfügt über keinen Lift, da der Einbau technisch zwar möglich wäre, aber das ausgesprochen schöne Stiegenhaus auf Wunsch der Mehrheit der Eigentümer so bleiben soll wie es ist.

Die Wohnung selbst verfügt über keinen Stellplatz, allerdings findet man auf der Straße ausreichend Parkplätze. Unter Umständen kann auch im Haus eine angemietet werden, bei Interesse fragen wir gerne konkret nach.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnsalon mit Ausgang zum Balkon
- Masterbedroom
- Arbeits- bzw. Gästezimmer

- Wohnküche mit Essplatz
- Badezimmer mit Fenster, Walk-In-Dusche und WC (das Bad könnte ohne großen Aufwand in zwei Bäder geteilt werden)
- Schrankraum
- Einbauschränke im Vorraum und in allen 3 Schlafzimmern
- Kellerabteil

Ausstattung:

- **Wohnküche:** maßgefertigte Designerküche mit allen Geräten und Essplatz
- **Bad:** Duschbad mit Waschtisch, Toilette, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
- **Boden:** klassischer Fischgrät-Parkettböden, Fliesen in den Sanitärräumen
- **Fenster/Türen:** klassische Holzkastenfenster bzw. zwei Balkontüren
- **Heizung:** **Hauszentralheizung** mit Öl
- **Internet-Anschluß:** UPC/Magenta bzw. A1

Lage:

Die Larohegasse befindet sich zwischen Hietzinger Hauptstraße und Lainzerstraße in einem sehr ruhigen Villenviertel des 13. Bezirks, umgeben von herrschaftlichen Häusern und Gärten.

In unmittelbarer Umgebung dieser Liegenschaft befindet sich der Hügelpark.

Infrastruktur:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sowohl durch die Straßenbahnlinie 58 sowie 60 gegeben, die in fußläufiger Distanz rasch erreichbar sind. Schnell befindet man sich beim Hietzinger Platz mit seinen vielzähligen Geschäften, Lokalen und Kaffeehäusern, beziehungsweise bei den U4 Stationen Braunschweigasse und Hietzing.

Rechtliches:

Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und kann binnen 6 Monaten an Sie übergeben werden. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand, derzeit sind keine größeren Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten geplant.

Es ist uns ein Anliegen Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten.

Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap