

# Altbau Eigentumswohnung 1180 Wien, Nähe Schubertpark

Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung Erstbezug nach Sanierung

Objekt ID: 101/16944



Wohnfläche ca.: **77,40 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **679.000 €**



## Altbau Eigentumswohnung 1180 Wien, Nähe Schubertpark

Top	28
Etage	3
Wohnfläche ca.	77,40 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Balkon-Fläche	6.19
Zimmer	2
Badezimmer	1
WCs	2
Heizwärmebedarf	47.40
fGEE	0.83
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Balkon/Terrasse, Kabel-/Sat-TV, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC
Kaufpreis	679.000 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	8772.61
Betriebskosten	154.10
Rep Fond	57.89
Sonstige Kosten	8.30
MwSt.	16.24
Käuferprovision	3% zzgl. MwSt.
Provision brutto	20.370,00 €



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante Altbauwohnung mit 2 Zimmern und Balkon in ruhiger Hoflage.

Sie wurde soeben generalsaniert und vereint modernen Komfort mit historischem Flair. Für ein besonderes Ambiente sorgen nicht nur die großzügigen Raumhöhen von 2,90 m, sondern auch die Holzzargen an den Türen und Stuckleisten an den Decken.

Der Wohn-Essbereich ist großzügig gestaltet und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Alle notwendigen Küchenanschlüsse wurden bereits verlegt. Der ca. 10 m<sup>2</sup> große Balkon ist nach Süden ausgerichtet und offenbart einen Blick in den begrünten Innenhof. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und eine Schrankwand.

In allen Räumen wurde ein Eiche-Fischgrät-Parkettboden verlegt, das Badezimmer sowie separate WC sind mit hochwertigen Fliesen in Marmoroptik versehen. Die Fußbodenheizung und -kühlung werden durch eine nachhaltige Luftwärmepumpe betrieben und sorgen für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Durch die smarte Steuerung über das iPad eine einfache Kontrolle der Heizung und Beleuchtung - auch von unterwegs - ermöglicht.

## Lage

Das Projekt befindet sich mitten im 18. Bezirk zwischen Schubertpark und Kutschkermarkt. Dieser wird ebenso wie der Bauernmarkt im Rahmen der Grätzelumgestaltung bis zur Schopenhauerstraße verlängert und um einige Marktstände erweitert. Gleichzeitig werden die Bereiche begrünt und verkehrsberuhigt gestaltet.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinien 42 "Eduardgasse", 40 und 41 "Martinstraße" sowie die U6-Station "Währinger Straße" bzw. "Michelbeuern AKH" bestens gegeben. Die Wiener Innenstadt oder auch die Hauptuniversität Wien lässt sich somit in ca. 15 Minuten erreichen.

Besonders hervorzuheben ist auch die exzellente Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der hippe Kutschkermarkt liegt quasi ums Eck und Cafés sowie Restaurants können fußläufig erreicht werden. Wer eine Pause vom hektischen Alltag braucht, der findet im Schubertpark eine grüne Ruheoase. Dank des nahegelegenen AKH's ist auch die ärztliche Versorgung bestens gesichert.

## Ansprechpartner

Herr Vladimir Adamovic || +43 699 17 55 66 41 || va@jpi.at

Herr Iman Ajdari || +43 699 17 55 66 68 || ia@jpi.at

Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches Naheverhältnis vorliegt.



# Lage





DSC04610-HDR copy



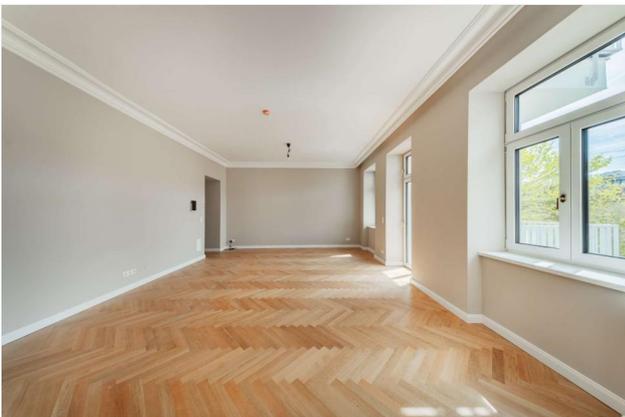
DSC04613-HDR copy



DSC04595-HDR copy



DSC04601-HDR copy



DSC04604-HDR copy



DSC04598-HDR copy





DSC04607-HDR copy



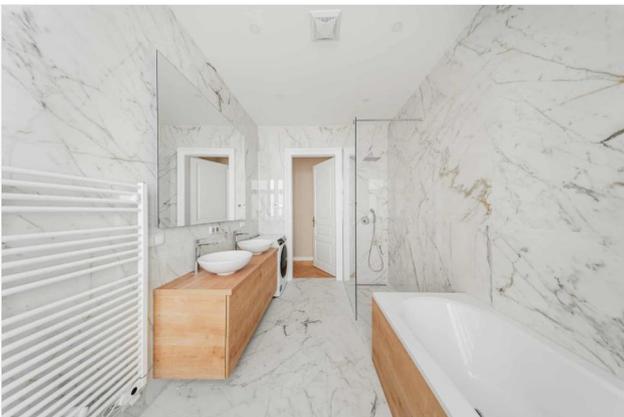
DSC04586-HDR copy



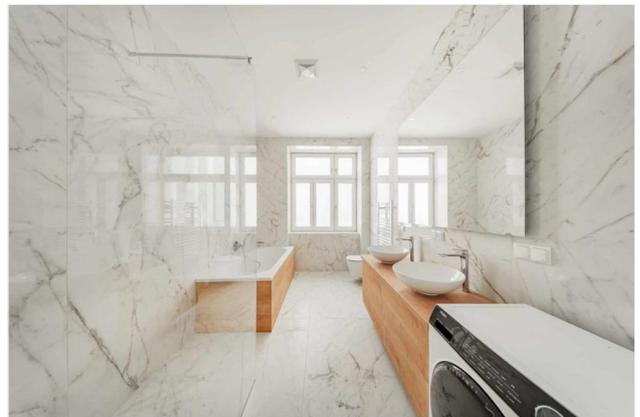
DSC04589-HDR copy



DSC04592-HDR copy



DSC04583-HDR copy



DSC04580-HDR copy





SOP37\_Strasse\_fin



1 (2)



1 (3)



1 (4)



1 (6)



# Grundriss

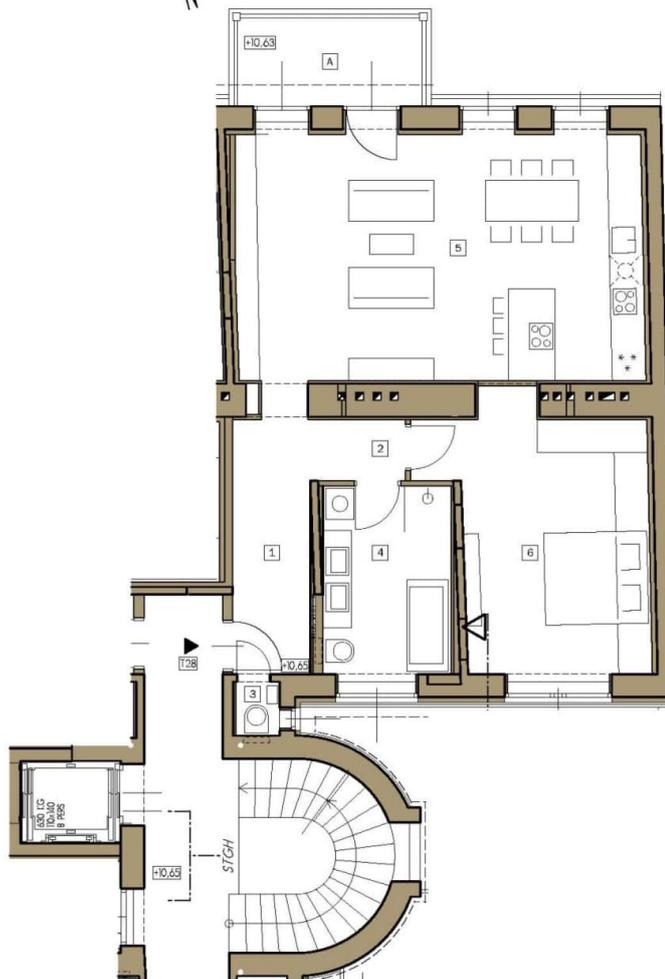
Top\_28



1180 Wien, Schopenhauerstraße 37  
Top 28  
3.Stock  
Seite 1/1

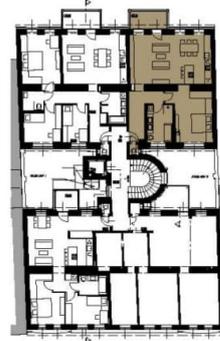


T: (01) 596 60 20 • [office@jpi.at](mailto:office@jpi.at) • [www.jpi.at](http://www.jpi.at)



- 1 Vorraum
  - 2 Flur
  - 3 WC
  - 4 Bad/Dusche/WC
  - 5 Wohnküche
  - 6 Zimmer
- A Balkon

Gesamtflächen:  
ca. 77,40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
ca. 6,19 m<sup>2</sup> Balkon



Die angegebenen Flächen beziehen sich auf Planmaße und stellen keine Naturmaße dar.

Planänderungen aufgrund haustechnischer oder konstruktiver Massnahmen vorbehalten. Änderungen infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise vorbehalten. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand.

Projektstand: 20. März 2023

