

Lustkandlgasse 39 , 1090 Wien

Objektnummer: 4

Elegantes und entspanntes Wohnen Nähe Volksoper

***Außergewöhnliche Wohnung in Wiener
Gründerzeithaus
nach stilvoller und nachhaltiger Erneuerung
zu verkaufen.***



Beschreibung:

Diese charmante Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, typischen Wiener Zinshaus im 2. Lift-Stock, dem man ansieht, dass die Bewohner darauf Acht geben.

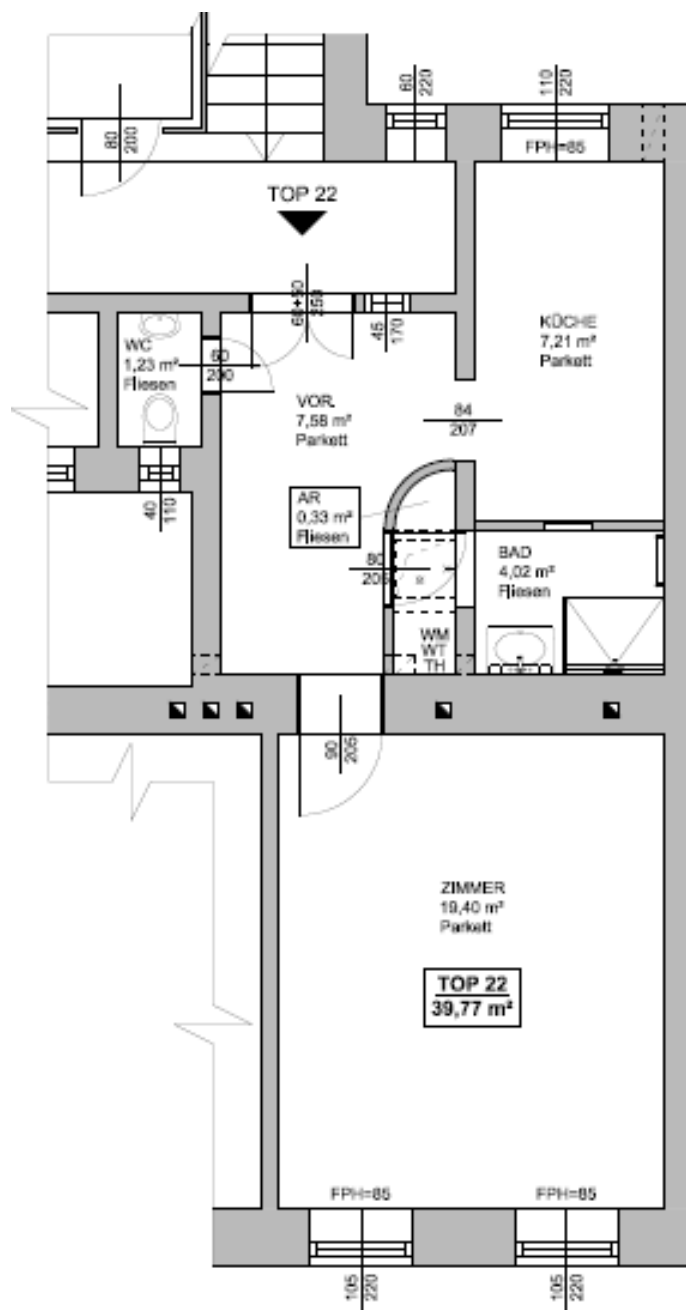
Die Lustkandlgasse liegt unweit der Volksoper und ist durch die Einbahnregelungen für einen Wiener Innenstadtbezirk extrem verkehrsarm, Parkplätze lassen sich leicht finden.

Zum Verkauf gelangt diese **stilvoll und nachhaltig renovierte** Wohnung mit ca. 40m². Wir haben uns darum bemüht, die alte Bausubstanz und den Charme des Gründerzeithauses zu erhalten, indem wir diese behutsam restauriert haben. Die Ressource Holz haben wir bewusst größtenteils eingesetzt. Die Wohnung verfügt über einen guten Heizwärmebedarf. Das Haus ist insgesamt in einem gepflegten und sehr ordentlichen Zustand.

Die Wohnung weist einen für Gründerzeithäuser besonderen Grundriss auf. Durch die ostseitige Orientierung des Wohn/Schlafzimmers, mit Ausblick auf den grünen Garten der Canisiuskirche (ohne selber eingesehen zu werden), genießen Sie die Sonne am Morgen und Vormittag. Die westseitig ausgelegte Küche ermöglicht die Nachmittags- und Abendsonne sowie außerdem eine optimale Durchlüftung der Wohnung. Beide Sichtachsen sind unverbaut und bieten für innerstädtische Lagen einen großzügigen Blick. Die für Gründerzeithäuser typische große Raumhöhe unterstützt zusätzlich die Wirkung von Weite und Raum.

Raumkonzept:

- ✓ Größe: ca. 40m²
- ✓ Raumhöhe: 3,40m
- ✓ Raumaufteilung:
- ✓ geräumiger Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, separate Toilette, versteckter Stauraum.
- ✓ Eigenes Kellerabteil mit ca. 4m²
- ✓ Attraktives und sauberes Stiegenhaus mit Lift



Ausstattung:

- ✓ Hochwertige Massivparkettböden Fischgrät, Eiche-Natur in Wohnzimmer, Vorzimmer und Küche
- ✓ Abgehängte Decken mit indirekter Beleuchtung und modernen Lichtleisten
- ✓ Ambiente Beleuchtung mit Bewegungsmeldern

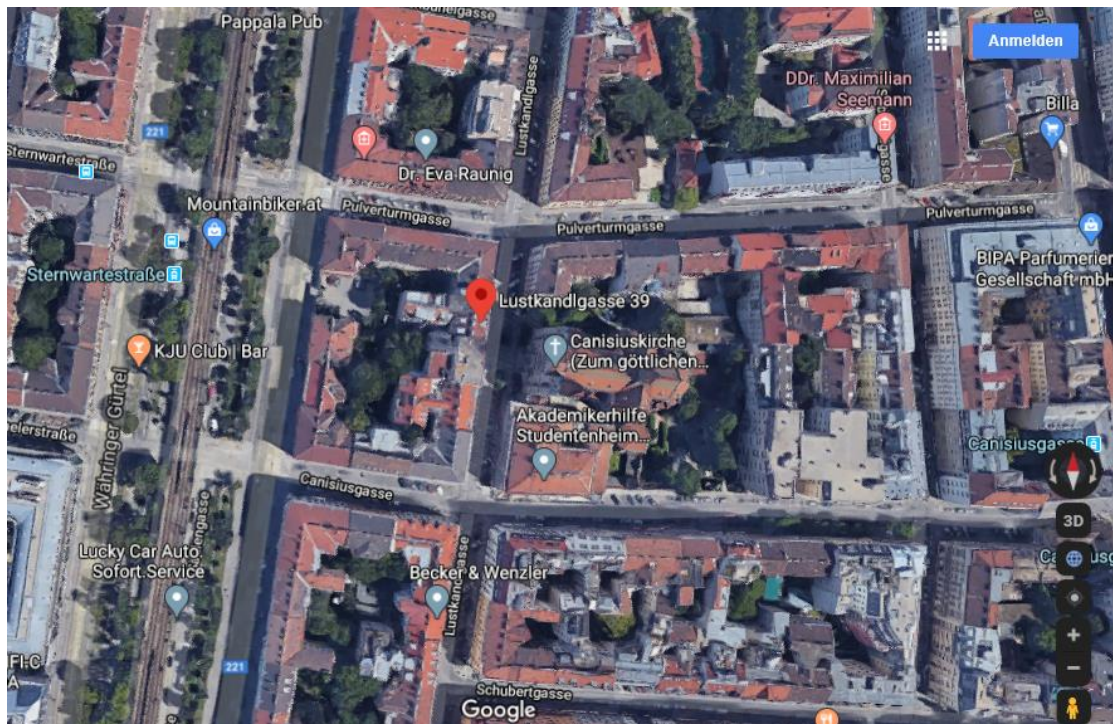
- ✓ Großformatige Bodenfliesen in Holzoptik in Bad und WC
- ✓ Fußbodenheizung im Badezimmer und Duschbereich
- ✓ Badezimmer mit mechanischer Entlüftung
- ✓ Bodengleiche Dusche mit Nurglaswand
- ✓ Prisma Kopfbrause und Handdusche
- ✓ WC separat, modernes Hänge-WC mit Waschtisch und indirekter Motiv-Beleuchtung

- ✓ Versteckter Stauraum
- ✓ Waschmaschinen- und Trockneranschluss in separatem Bereich

- ✓ Komplett neue Heizung mit Gasbrennwerttherme Marke Vaillant und edlen Flach-Heizkörpern
- ✓ Komplett neue Elektro- und Sanitärinstallationen inkl. Zähler- und Sicherungskasten
- ✓ Kabel-TV Anschluss in WZ (Unterputzdose) vorbereitet, verkabelt bis Whg. – Eingangstür (vorbereitet für Anschluss)
- ✓ Sicherheitseingangstür
- ✓ Gegensprechanlage mit Türöffner
- ✓ Ein zur Wohnung gehörendes trockenes und generalsaniertes Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen

Wohnumgebung:

- ✓ U6-Station Nussdorferstraße in 350m (4 Gehminuten),
- ✓ U6- Station Währingerstraße- Volksoper in 500m (6 Gehminuten) zu erreichen,
- ✓ Straßenbahn- und Busverbindungen in nächster Nähe.
- ✓ Linien 37 und 38 zum Schottentor in 16 min inkl. Fußweg
- ✓ Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe
- ✓ Wenige Gehminuten zum **Währinger Park**, einer wunderschönen Grünoase von 52.000m² mit einem Kinderfreibad, Spielplatz und Skateanlage. Eigene Hundezone.
- ✓ Volksoper in 450m Entfernung.



Preisinformationen:

- ✓ Kaufpreis: 280.000 €
- ✓ Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- ✓ Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- ✓ Vertragserrichtungskosten: 1,2%-1,4% zzgl. 20% USt.
- ✓ Maklerprovision 3% zzgl. 20% USt.
- ✓ Heizung und Strom sind separat anzumelden
- ✓ Energieausweis für die Wohnung aktuell vorhanden

Fotos:



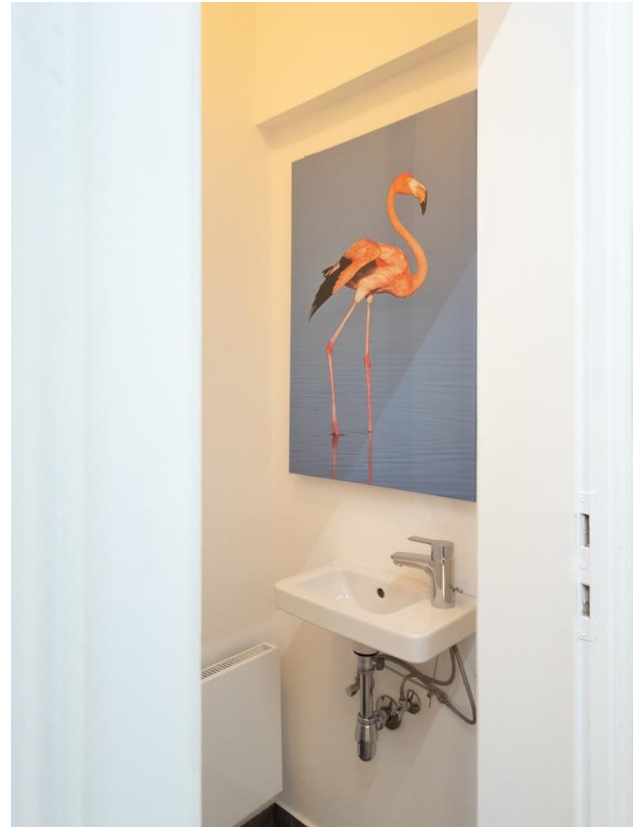
Wohnzimmer



Bad



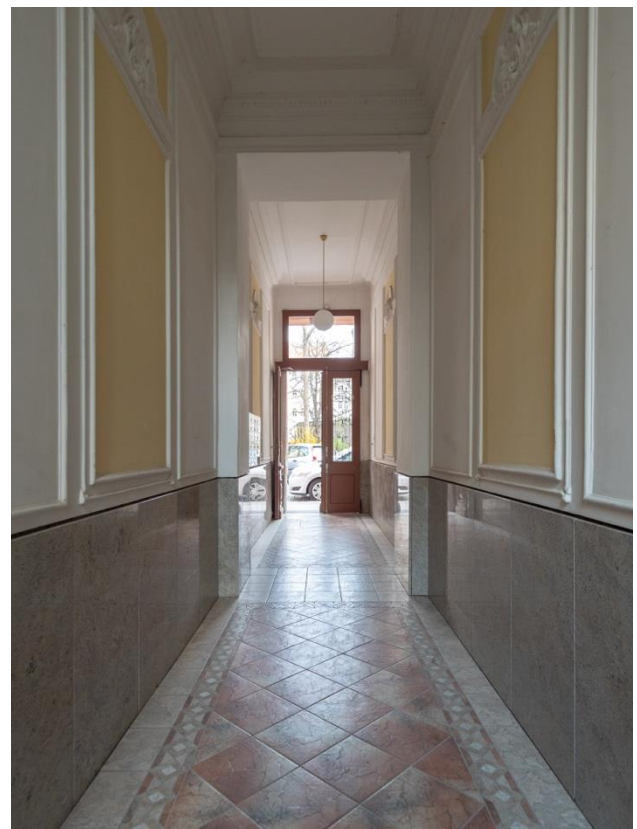
Wohnküche



WC



Aussicht Wohnzimmer



Hauseingang