



**aeterna**IMMOBILIEN  
LIVING | INVEST

Gumpendorfer Straße 63E/17, 1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5692

# Maisonette mit zwei genialen Terrassen



Ihr Ansprechpartner

**Christian Schwöglhofer**

Vertrieb

+43 1 2350088202

+43 664 75124500

[christian.schwoglhofer@aeterna.immo](mailto:christian.schwoglhofer@aeterna.immo)

[www.aeterna.immo](http://www.aeterna.immo)

oder der Makler Ihres Vertrauens

Der sanierte Altbau – Wertsteigerung inklusive.

## **Gut durchdacht führt zu gut gemacht.**

Das Gründerzeithaus wird von Grund auf renoviert, optimiert und die Planung und der Ausbau erfolgen durch ein professionelles Architektenteam. Hierbei wird darauf geachtet, dass trotz Modernisierung die Charakteristik der Altwiener Zinshäuser erhalten bleibt. Wie zum Beispiel das wunderschöne schmiedeeisene Stiegengeländer. Ebenso steht der optimale Schnitt der unterschiedlich großen Wohnungen im Fokus. Dabei wird ein perfektes Raum- und Wohlfühlkonzept erarbeitet und auf eine hochwertige Ausstattung geachtet.

Fertigstellung geplant 12/2022

Fragen Sie bei Bedarf nach weiteren Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen.

## **Facts & Figures**

- Top City-Lage
- 5 Min. zur Mariahilfer Straße
- 7 Min. zum Naschmarkt
- Nähe U3 + U4 + U2 (in Planung)
- Bus 13A, 14A, 57A
- Alle Nahversorger in Gehweite
- Generalsaniertes Gründerzeithaus mit Dachausbau
- RG Wohnungen Flächen von 56 – 130 m<sup>2</sup>
- Großteils mit hofseitigem Balkon
- Schallschutzfenster straßenseitig
- Sicherheitseingangstüren
- Radraum und Kinderwagen-Abstellplatz
- Mietgarage in unmittelbarer Nähe

aeterna Immobilien GmbH | Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien | TEL: +43 (0) 1 235 00 88 | [office@aeterna.immo](mailto:office@aeterna.immo) | [www.aeterna.immo](http://www.aeterna.immo)  
Kundenbüro: Martinstraße 10, 1180 Wien

Firmenbuchnummer FN 427966 m, Handelsgericht Wien | UID: ATU69267937 | Bankverbindung: Raiffeisenbank am Bodensee | IBAN: AT31 3743 1000 0251 7456 | BIC: RVVGAT2B431



## Beschreibung

### Top 17

Die insgesamt 100 m<sup>2</sup> großen Freiflächen der zwei Terrassen sind ein absolutes Highlight in dieser Einheit. Im ersten Dachgeschoss befinden sich 2 wundervolle Schlafzimmer und ein geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche, sowie ein extra WC. Der Vorraum bietet mehr als genug Platz zum Stauen. Im zweiten Dachgeschoss ein absolutes Highlight, die überaus großzügige Essküche und dem anschließenden Wohnzimmer mit der ersten herrlichen Terrasse, hier würde ich zum Beispiel eine Outdoor Küche sehr gut anbieten. Zusätzlich gelangen Sie von dort nochmals auf eine über 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die private Rückzugsoase über den Dächern von Wien.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Projekthomepage

unter <http://gumpendorferstrasse63e.aeterna.immo>

Weitere Informationen zu aeterna Immobilien sowie zu anderen Projekten finden Sie

unter <http://www.aeterna.immo>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Personenaufzug, Badewanne, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Getrennte Toiletten, Schallschutzfenster

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 121,67 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 206,54 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 84,87 m<sup>2</sup>

Etage: 1. DG / 1. + 2. DG

Zimmer: 4

Bäder: 2

WCs: 2

Abstellräume: 1

Terrassen: 2

Nutzungsart: Wohnen, Anlage

Heizung: Fußbodenheizung



**aeterna**IMMOBILIEN  
LIVING | INVEST

Lagebewertung:



Bauart: sehr gut  
Neubau  
Zustand: vollsaniert

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.369.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



## Lage

Dieser klassische Gründerzeitbau befindet sich in einer ausgezeichneten Wohn-, Geschäfts- und Ausgehgegend. In wenigen Schritten erreicht man die Mariahilfer Straße, das Haus des Meeres und den Naschmarkt. Die Infrastruktur ist auf einem hohen Niveau angesiedelt, Schulen, Ärzte, Kindergärten und beste Verkehrsanbindungen finden sich direkt vor der Haustüre. Ein Wohnungskauf in dieser Lage bedeutet nicht nur Wertbeständigkeit sondern stetige Wertentwicklung. Es ist eine Investition in bester innerstädtischer Lage.

