

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wien Stilvolles Wohnen im Yppenviertel



Objekt-Nr. OM-414759

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Maurice Ahrari

Grundsteingasse 38
1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,04 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	132,05 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen 4-Zimmer-Altbauwohnung in der Residenz Brunnenmarkt – einer stilvollen Architektenwohnung im historischen Yppenviertel des 16. Wiener Gemeindebezirks, die klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort in höchster Qualität verbindet. Die hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Altbau-Raumhöhe, eine elegante Glasfensterfront mit direktem Blick ins Grün sowie ein ruhiges, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Hochwertige Massivholz-Altbautüren, ein eleganter französischer Fischgrät-Parkettboden (geölt) sowie Marmorfliesen verleihen der Wohnung ein exklusives und zeitloses Ambiente.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet der private Garten, der sich aus zwei zusammenhängenden Gartenflächen mit insgesamt rund 81,03 m² zusammensetzt. Diese außergewöhnliche Freifläche erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen seltenen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und mit einer hochwertigen Designer-Einbauküche ausgestattet, die sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept einfügt.

Ein BUS-gesteuertes Lichtkonzept im modernen Architektenstil ermöglicht eine individuell abgestimmte Atmosphäre in allen Wohnbereichen. Hochwertige Materialien, präzise Ausführung und eine klare architektonische Linienführung unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung.

Die Wohnung ist Teil der Residenz Brunnenmarkt, eines um 1905 errichteten Altbauensembles, das 2024 umfassend saniert wurde. Historische Substanz wurde behutsam erhalten und mit moderner Technik kombiniert. Insgesamt umfasst das Projekt 31 hochwertig sanierte Wohneinheiten, Gartenwohnungen und exklusive Penthouses.

Die dargestellten Bilder sind teilweise Visualisierungen.

Ausstattung

- Hochwertige Massivholz-Altbautüren
- Französischer Fischgrät-Parkettboden, geölt
- Edle Marmorfliesen
- Fußbodenheizung
- BUS-gesteuertes, exzellentes Lichtkonzept
- Moderne Alu-Holz-Fenster
- Hochsicherheitstüre
- Zwei hochwertige Bäder, zwei WCs
- Wirtschaftsraum
- Bezugsfertig – Premium-Ausstattung in allen Bereichen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Residenz Brunnenmarkt befindet sich im historischen Yppenviertel im 16. Wiener Gemeindebezirk – einem der dynamischsten und kulturell vielfältigsten Stadtteile Wiens. Die Liegenschaft liegt in der Grundsteingasse, die parallel zur Thaliastraße verläuft und eine gewachsene urbane Infrastruktur bietet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Nahversorgungsangebote, die bequem fußläufig erreichbar sind und das lebendige Stadtbild prägen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere Straßenbahnlinien befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen eine Fahrzeit von rund 15 Minuten in die Wiener Innenstadt. Auch andere Bezirke sind rasch und komfortabel erreichbar.

Die Lage verbindet urbanes Stadtleben mit einer authentischen Atmosphäre und bietet hohe Lebensqualität im aufstrebenden 16. Bezirk.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

