

## EXPOSÉ



### EIGENTUMSWOHNUNG

1180 Wien, Edelhofgasse 21

Top 4

2. Stock

### **Topsanierte Eigentumswohnung mit Balkon!**

In der Edelhofgasse 21 entstehen zurzeit Eigentumswohnungen in einem klassischen Wiener Zinshaus, welches um 1900 erbaut wurde.

Das Haus ist in einer schönen Lage in der Nähe des Cottage-Viertels im 18. Bezirk gelegen. Der schöne, bekannte Türkenschanzpark ist nur ein paar Gehminuten entfernt und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Fassade des Hauses weist eine Gliederung mit klassischen Ornamenten auf.

Die Wohnung selbst hat eine Wohnnutzfläche von 79,27 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, Wohnküche und einem Balkon mit 3,81 m<sup>2</sup>. Zur Einlagerung wird der Top 2 ein praktisches Einlagerungsabteil im Keller zugeordnet.

In der hauseigenen Tiefgarage werden insgesamt 4 Stellplätze zu einem Kaufpreis von € 25.000,-- pro Platz errichtet.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, etliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Gents- und Währingerstraße. Kindergarten und Schulen sind sehr gut zu Fuß erreichbar.

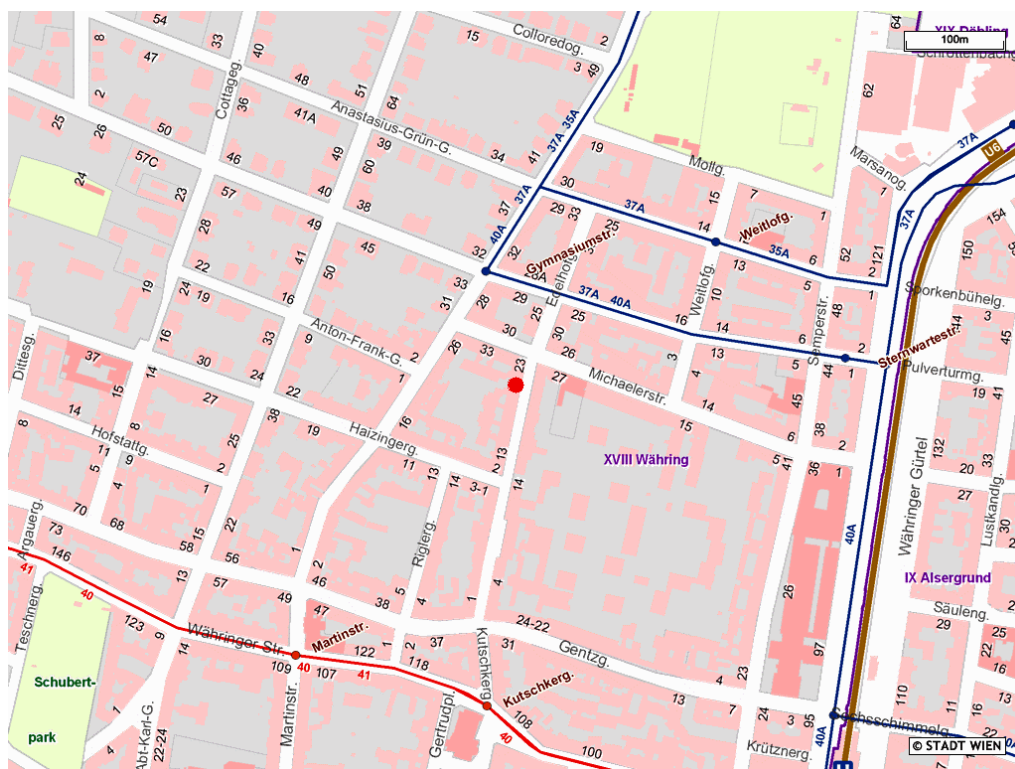
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut (mit der Straßenbahnlinie 40 und 41 gelangt man in wenigen Minuten in das Zentrum der Stadt). Die U-Bahn Linie U6 mit der Station „Währinger Straße / Volksoper und damit eine schnelle Anbindung an das gesamte Netz der Wiener Linien ist in unmittelbarer Nähe (3 Gehminuten) situiert. Weiters werden die Buslinien 37A und 40A über die Sternwartestrasse geführt.

Eine schöne Eigentumswohnung in einer attraktiven Liegenschaft in guter Lage.

### Grundbuch

KG 01514 Währing, EZ 1792, BG Innere Stadt Wien

### Lageplan:



**Eckdaten:**

Stockwerk: 2. Stock  
Lift: 1  
Zimmer: 3  
Anschlüsse: Kanal, Strom, Wasser, Gas  
Heizung: Hauszentralheizung  
Bäder: 1  
Toiletten: 1  
Balkon: 1

**Kaufpreis:** € 305.000,--

Für etwaige Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen Ihnen die exklusiv beauftragten RESAG Makler unter +43(01)313 09-0 gerne zur Verfügung.

**Fotos:**



## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**für die Wohnungen  
1180 Wien, Edelhofgasse 21**

- Fenster und Fenstertüren:** Neuwertige Fenster in Holz Ausführung.
- Wohnungseingangstüren:** Bestehende Eingangstüre saniert.  
Sicherheitstürbeschlag mit Außenknopf,  
Türnummernschild.
- Innentüren:** Bestehende Innentüren saniert, weiß seidenmatt  
lackiert. Neue Beschläge.
- Elektroinstallationen:** Schalter und Steckdosen: Fabrikat LEGRAND oder  
Gleichwertiges in einheitlich reinweiß.  
Eine Sprechstelle je Wohnung im Eingangsbereich.  
Fassungen mit Glühbirnen, Lusterhaken in jedem  
Aufenthaltsraum.
- Sanitärausstattung:** Badezimmer: Waschtisch LAUFEN PRO A oder  
gleichwertiges. Einhebelmischer verchromt.  
Badewanne 170/75, weiß, mit Einhebelmischer  
verchromt, Ab- und Überlaufgarnitur sowie Hand-  
brause, Schlauch 150 cm und Schubstange  
verchromt.  
Teilweise Dusche in der jeweiligen Größe lt. Plan,  
weiß, mit Brausemischer verchromt, Handbrause mit  
Brauseschlauch 150 cm, Schubstange verchromt.  
WC: Hänge-WC weiß, Tiefspüler. Waschtisch LAUFEN.  
Jede Wohnung verfügt über einen Waschma-  
schinenanschluss mit Unterputzventil, Syphon und  
einer eigenen Steckdose in Abstellraum oder Bad.  
Armaturen GROHE oder Gleichwertiges.  
Im Bad wird ein fliesenbündiger Wandspiegel  
ausgeführt.
- Heizung und Warmwasser:** Hauszentralheizung Zweirohrsystem mit zentraler  
Warmwasserzubereitung und Warmwasserspeicher.  
Im Bad Heizkörper inkl. E-Heizpatrone.  
Kalt- und Warmwasserzähler je Wohnung.
- Lüftung:** Unterputzeinzelventilatoren in Bad, WC und  
innenliegenden Räumen.
- Fußböden:** Im Bad und WC keramische Fliesen – Firma Marazzi,  
einfärbig oder gleichwertiges.  
Küche, Aufenthaltsräume: Fertigparkett Eiche natur  
und kerngeräuchert auf Estrich geklebt mit Sockel-  
und Trennleisten.

**Wand- und  
Deckenoberflächen:**

In Bad mit Wandfliesen bis Zargenoberkante, Fabrikat Marazzi oder gleichwertiges gerade verlegt. Im WC mit Wandfliesen wie in Bad, nur bis ca. 120 cm hoch verlegt, restliche Wandflächen mit Fliesensockel und Anstrich.

Alle anderen Wand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich mit deckender, lösungsmittelfreier und emissionsarmer Innendispersion, einfarbig, weiß.

**Aufzugsanlage:**

Hydraulischer Aufzug mit Notruf und Überwachungssystem.

**Garagen:**

2 Rolltore, Oberfläche Alu natur eloxiert. Doppelparksystem, vier Stellplätze.

Änderungen bei den Ausstattungen bleiben vorbehalten.

**Plan:**



**Top 4**