

## Stilvolles Wohnen beim Schubertpark



20231024\_ (10)

**Objektnummer: 101/16946**  
**Eine Immobilie von JP Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schopenhauerstraße 37
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Iman Ajdari**

JP Immobilien

T +43 1 596 60 20 668

H +43 699 17 55 66 68

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

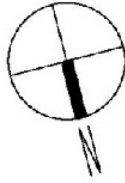
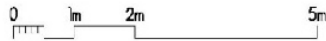












1180 Wien, Schopenhauerstraße 37  
Top 30

1. Dachgeschoss

Seite 1/1



Wir haben  
was  
für Sie.

T: (01) 596 60 20 • office@jpi.at • www.jpi.at



- 1 Vorraum
- 2 Flur
- 3 WC
- 4 Bad/Dusche/WC
- 5 Abstellraum
- 6 Wohnküche
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer

Gesamtfächen:  
ca. 78,61 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
ca. 10,06 m<sup>2</sup> Terrasse / Balkon

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

Planänderungen aufgrund hautechnischer 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 Verkaufgegenstand.

Projektstand: 20. März 2023



## Objektbeschreibung

In diesem schönen Altbauhaus werden sechs Wohnungen generalsaniert und vier Wohnungen im Dachgeschoß ausgebaut. Zusätzlich werden in den Innenhöfen bzw. im Garten vier Balkonreihen angebracht sowie ein Aufzug eingebaut. Die Einheiten verfügen über 2-4 Zimmer bzw. eine Fläche von 45 bis 93 m<sup>2</sup> zuzüglich Freiflächen. Auch die Allgemeinbereiche werden stilvoll erneuert und im Zuge dessen unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt: - Fassadensanierung (straßen- und hofseitig) - Sanierung der Elektroinstallationen im Stiegenhaus inkl. Montage historischer Beleuchtungskörper - Instandsetzung Steigleitung Gas - Sanierung bzw. Erneuerung der Stiegenhausfenster - Malerarbeiten im Stiegenhaus inkl. diverser Nebenleistungen - Instandsetzung und Ergänzung des historischen Bodenbelages - Kanalinstandsetzung Keller und Innenhof - Erneuerung Bodenbelag in beiden Innenhöfen

**REGELGESCHOSS Ausstattung** In den Wohnräumen wird ein Eiche-Fischgrät-Parkettboden verlegt. Bad und WC werden mit hochwertigen Fliesen in Marmoroptik versehen. Je nach Ausstattung ist in den Bädern eine Badewanne bzw. bodengleiche Dusche sowie Waschtische mit Unterschränken und ein Handtuchheizkörper vorgesehen. Alle notwendigen Küchenanschlüsse wurden bereits verlegt. Im Innenbereich wurde großer Wert auf die Instandhaltung der Altbauelemente gelegt – so sind die 2,30m hohen Türen mit Holzzargen verkleidet und die Decken mit einer Stuckleiste versehen. Um den Räumen ein besonderes Ambiente zu verleihen, wurden die Wände im Wohnzimmer und im Vorraum zweifärbig ausgemalt. Die Fußbodenheizung wird mittels Luftwärmepumpe betrieben und nach Verbrauch abgerechnet.

**DACHGESCHOSS Ausstattung** In den Wohnräumen wird ein heller Eiche-Dielenboden verlegt. Bad und WC werden mit hochwertigen Fliesen versehen. Je nach Ausstattung ist in den Bädern eine Badewanne bzw. bodengleiche Dusche sowie Waschtische mit Unterschränken und ein Handtuchheizkörper vorgesehen. Die Fußbodenheizung wird mittels Luftwärmepumpe betrieben und nach Verbrauch abgerechnet. Für die Warmwasseraufbereitung gibt es zusätzlich einen E-Speicher mit Solarunterstützung am Dach. Zusätzlich wurden im Dachgeschoß Klimageräte installiert.

**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.