

**Ein unvergleichliches Stadthaus mit historischer Eleganz
im Herzen vom Alsergrund wartet auf SIE!**



NOVEL
REAL

Objektnummer: 5249

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Nutzfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	11
Terrassen:	2
Garten:	22,27 m ²
Keller:	68,38 m ²
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Ein Juwel der Geschichte mitten in der Stadt! Ihr eignes Stadthaus wartet auf Sie – ideal für den Ausbau zu einem luxuriösen Townhouse der Extraklasse. Erleben Sie ein Stück lebendige Geschichte im Herzen der Stadt – ein einzigartiges Fuhrwerkhaus, das von einer Aura des Luxus, Charm und Eleganz umhüllt ist. Dieses historische Anwesen bietet eine exquisite Gelegenheit, **Ihre Vision von einem meisterhaft renovierten Refugium zu verwirklichen.** Das ehemalige Fuhrwerkhaus mit Pawlatschenhof bietet auf ca. 340m² Bestand viel Raum und Freiraum für Individuelles wohnen und arbeiten.

Ob Sie ein traditionelles Ambiente mit modernem Design kombinieren möchten, puristische Eleganz bevorzugen oder zeitgenössischen Stil umsetzen möchten – hier können Sie Ihre Vorstellungen auf höchstem Niveau verwirklichen. Dieses Haus ermöglicht es Ihnen, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und einen Wohnraum zu schaffen, der perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

Nach seiner geschmackvollen Herrichtung wird dieses Anwesen zu einem wahren Meisterwerk erstrahlen, das die perfekte Symbiose aus historischem Charme und zeitgenössischem Luxus widerspiegelt.

Die Lage könnte nicht perfekter sein: Im Zentrum der urbanen Energie, doch eingebettet in eine Oase der Ruhe, **die den wahren Luxus des Lebens repräsentiert.** Das Haus verkörpert ein faszinierendes Zusammenspiel von Authentizität und Potenzial – die handwerkliche Architektur erzählt Geschichten vergangener Epochen, während die Möglichkeit zur

Das Anwesen besteht derzeit **aus drei Wohnungen** in den oberen Etagen, die sich ideal für individuelle Wohnkonzepte eignen. Ob ein repräsentatives Einfamilienhaus, separate Wohneinheiten oder ein stilvolles Büro – die Möglichkeiten sind ebenso vielseitig wie attraktiv. Nutzen Sie die Terrassenflächen, um einen grünen Rückzugsort unter freiem Himmel zu gestalten, und das mitten in der Stadt!

Im Erdgeschoss steht eine vielseitig nutzbare Fläche für **Gewerbe oder Bürozwecke bereit.**

Von außergewöhnlicher Exklusivität zeugt der klassische Wiener-Innenhof, dessen charmantes Pflastersteindesign und vollkommene Uneinnehmbarkeit ein unvergleichliches Maß an Privatsphäre und Eleganz garantieren

Hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre Vision eines maßgeschneiderten Luxusdomizils zu verwirklichen – ein Zuhause, das Ihre Persönlichkeit widerspiegelt, mitten in einer der begehrtesten Städte der Welt.

Es besteht die Möglichkeit, die Hausfläche flexibel auszubauen – je nach individuellen Anforderungen.

Nutzen Sie die Chance, ein historisches Juwel zu Ihrem persönlichen Rückzugsort zu machen. Dieses Anwesen repräsentiert eine außergewöhnliche Symbiose aus urbanem Leben, architektonischem Erbe und zeitloser Eleganz – ein Zuhause, das seinesgleichen sucht.

Fakten:

- Drei Wohnungen mit Potenzial zur Zusammenlegung
- Schöner und uneinsichtiger Wiener-Innenhof
- Vielseitige Räume im Erdgeschoss – **unabhängig nutzbar für Büroflächen**
- Großzügig geschnittene Kellerflächen für individuelle Nutzung
- **Potential zum luxuriösen Townhouse - eine RARITÄT im Herzen von WIEN!- Beste Stadtlage!**
- **Erweiterungsmöglichkeit zur Vergrößerung der Nutzfläche**

Lage und Infrastruktur:

Das historische Bauwerk liegt inmitten einem der beliebtesten Zirkel Wiens im Stadtteil Liechtental im Bezirk Alsergrund. Der Donaukanal und die vielen Parks laden zu vielen Freizeitaktivitäten ein, ein vielfältiges Kultur - und Gastronomieangebot runden das urbane Lebensgefühl ab.

Zur U-Bahn Station Friedensbrücke (U4) gelangt man zu Fuß in weniger als 10 Minuten oder bequem mit der Linie 5. Mit den Linien D und 1 kommt man zur Station Karlsplatz (U1,U4) mit der Linie 5 zum Westbahnhof oder zum Bahnhof Praterstern. Für PKWs gibt es 200m entfernt eine Garage die Stellplätze für Dauer parker anbietet.

Hinweis: Die angegebenen Eckdaten sowie die gezeigten Visualisierungen basieren auf vorläufigen Planungsvorschlägen. Für individuelle Ausarbeitungen stehen wir Ihnen auf Anfrage jederzeit gerne zur Verfügung.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter /Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap