

**Verkauf einer eleganten Wohnung mit Palais-Feeling im 9. Bezirk von Wien !!!VERMIETET BIS MAI 2025!!!**



dining room

**Objektnummer: 961**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien,Alsergrund             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 182,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 198,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.550.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 394,51 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

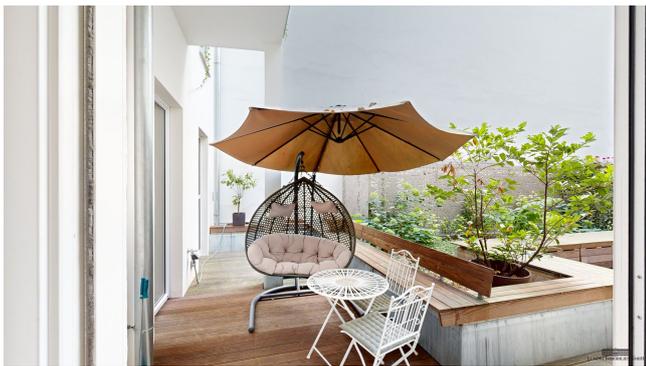


**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH  
Krugerstrasse 3 / 11  
1010 Wien











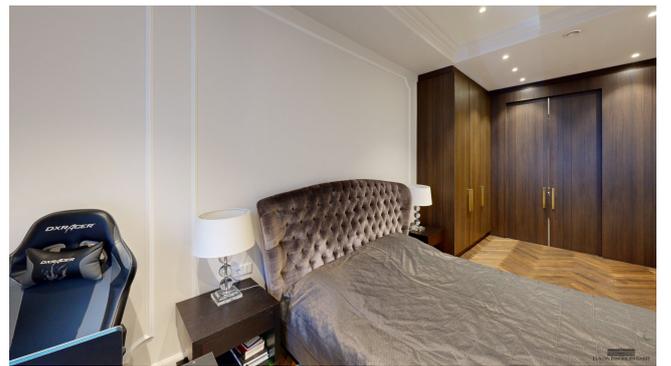


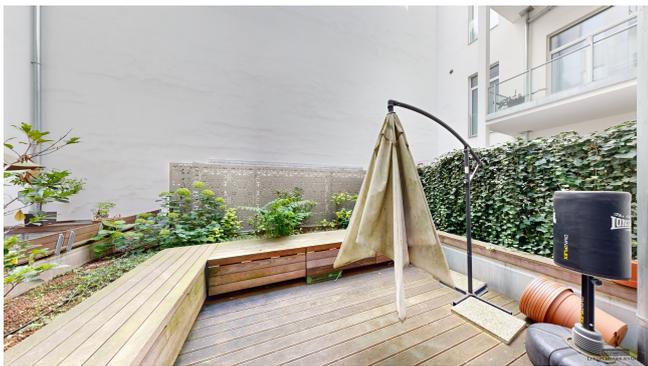














# WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE IN WIEN!

FOLGEN SIE UNS AUF



Krugerstrasse 3/11  
1010 Vienna  
+43 660 859 10 85



MARKTANALYSE



HD-FOTOS/VIDEOS, 3D-TOUR



DAS GRÖSSTE NETZWERK  
AN PORTALEN



EIN VOLLSTÄNDIG  
KUNDENORIENTIERTER ANSATZ



HIGHTECH-CRM-SYSTEM



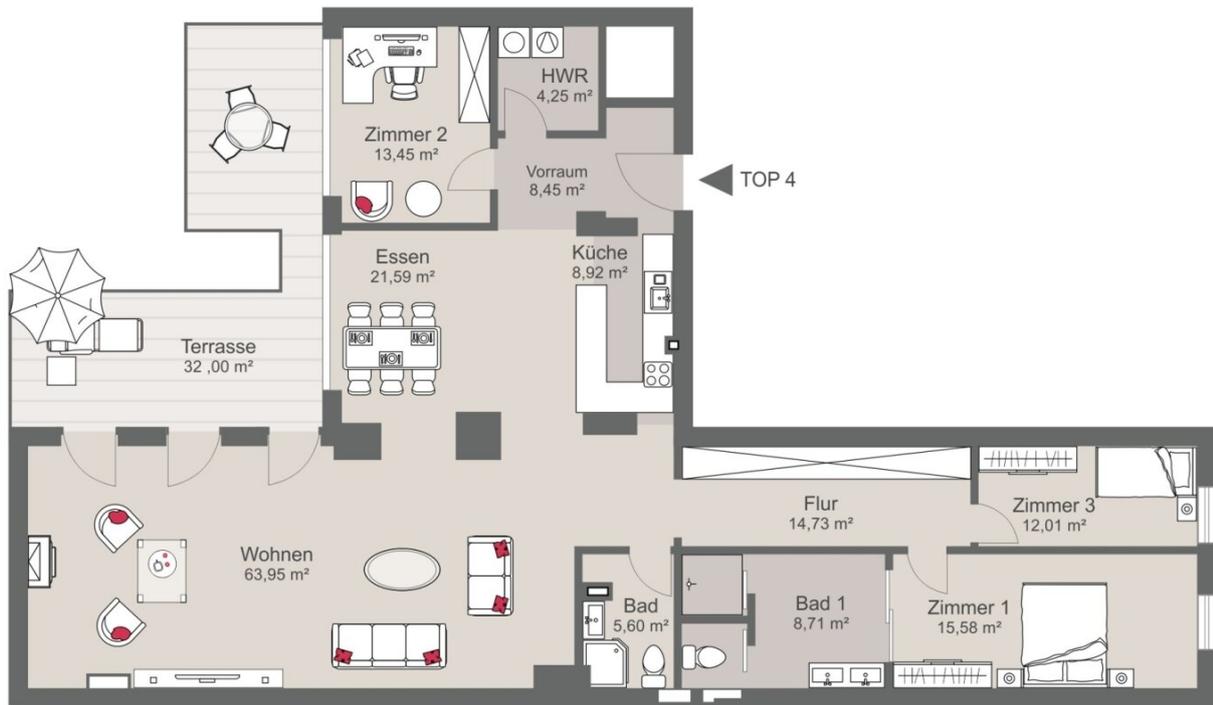
BEWERBUNG IHRER IMMOBILIE  
AUF MEHREREN SPRACHEN

**WIR LIEFERN EIN RENTABLES GESCHÄFT  
UND SCHNELLE ERGEBNISSE!**



[luxury-vienna.com](http://luxury-vienna.com)

LUXURY IMMOBILIEN GMBH



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Wohnung, die das Wohnen zur Kunst macht. Sie befindet sich in einem historischen Gebäude in der Nähe der Votivkirche und ist ein wahres Juwel.

### Hervorragende Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche/Essbereich
- 2 Badezimmer
- 2 Toiletten
- Abstellraum/Lager
- Ankleidezimmer
- Innenhofterrasse
- Eigene Tiefgarage

### Wohnungsdetails

- Fläche: 182 m<sup>2</sup>
- Hohe Decken und Fischgrätparkett
- Elegante Beleuchtung und Stuckelemente
- Moderne Gestaltung mit Erhaltung historischer Merkmale
- Geräumiges Wohnzimmer, Küche und Essbereich von etwa 100 m<sup>2</sup>

- Große grüne Innenhofterrasse (32 m<sup>2</sup>)
- Individuell steuerbare Heizung
- Eigener Kellerraum

## **Lage**

Diese Wohnung liegt perfekt im Herzen von Wien im Servitenviertel. Trotz der Nähe zum Zentrum herrscht hier Ruhe und Gelassenheit. Sie können Spaziergänge in einem der schönsten Viertel der Stadt genießen, wo viele erstklassige Restaurants und Geschäfte in unmittelbarer Nähe sind.

## **Geschichte des Gebäudes**

Dieses Wohngebäude, im Stil des Gründerzeitalters im Jahr 1870 erbaut, beeindruckt durch seine Architektur und sein historisches Erbe. Es bietet 26 Parkplätze für Autos und 3 für Motorräder, was in dieser Zeit selten ist.

## **Exklusives Design**

Die Wohnung ist nach höchsten Standards von Cserni Design eingerichtet. Es werden nur exklusive Materialien verwendet, und jedes Detail ist sorgfältig durchdacht. Dunkle Parkettböden, Marmorböden, luxuriöse Badezimmer und Einbauschränke schaffen eine gemütliche und luxuriöse Atmosphäre.

## **Verkehrsanbindung**

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung wird durch die U-Bahnlinien U2 und U4 sowie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien gewährleistet. Selbst zum Flughafen benötigen Sie nur 40 Minuten.

Verpassen Sie nicht die einzigartige Gelegenheit, Besitzer dieser luxuriösen Wohnung im Herzen von Wien zu werden. Die Wohnung ist bereit, Sie zu empfangen und Ihnen einen

unvergleichlichen Lebensstil zu bieten, der Geschichte und Moderne vereint.

**Preis ohne Garage und Möbel: € 2.550.000,- + Nebenkosten**

**Preis für einen Garagenstellplatz: € 100.000,-**

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

*Besuchen Sie unsere Homepage [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com) für weitere tolle Objekte!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap