

## **Wohnen und Arbeiten im herrschaftlichen Palais beim Schwarzenbergplatz**



**Objektnummer: 80529**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,43 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-414  
H +43 664 88 16 01 27









SCHWINDGASSE 5  
TOP 2/8  
1. DG

VERKAUFSPLAN

MAßSTAB 1:100  
GEZEICHNET CS  
DATUM 10.10.2024

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMASSE  
MASSTOLLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH



## Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Palais aus dem Jahr 1873, entworfen vom renommierten Architekturbüro Claus und Gross, gelangen exquisite, geschichtsträchtige Wohnungen in den Regelgeschoßen sowie luxuriöse Dachgeschosswohnungen zum Verkauf, die Geschichte und Moderne auf unvergleichliche Weise vereinen. Die reich gegliederte, denkmalgeschützte Fassade des Palais bildet eine eindrucksvolle Kulisse für exklusives Wohnen im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks, in direkter Nähe zur Karlskirche und dem Schwarzenbergplatz.

In den Regelgeschossen befinden sich Wohnungen und Büros mit allem was der Wiener Altbauflair verspricht: beeindruckende Raumhöhen, Flügeltüren, Stuckaturen und reichverzierte Holzkassetendecken.

Der Dachgeschossausbau von 2006 und 2007 eröffnete lichtdurchflutete Wohnräume, die durch großzügige Fensterfronten atemberaubende Ausblicke auf die historische Umgebung Wiens freigeben. Jede Wohnung wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Stil gestaltet: Edle Materialien und feinste Ausstattung verbinden sich zu einem luxuriösen Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Die privaten Dachterrassen bieten einen unvergleichlichen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Eine hauseigene Tiefgarage beinhaltet 9 Kfz-Stellplätze, 5 davon sind Stapelparkplätze. Die Verkaufspreise liegen zwischen € 50.000,- und € 75.000,-.

Heizung: über Fan-Coils / Zentral Heizung

Kühlung: über Fan-Coils / Kühlung durch Kondensator

Sonnenschutz: elektrisch betriebenen, teilweise auch händisch bedienbar

Boden: Parkett und Fliesen

In diesem Prachtbau verschmilzt das Flair vergangener Epochen mit modernem Wohnkomfort – ein unvergleichliches Refugium für alle, die das Besondere suchen.

Diese helle und großzügige Dachgeschosswohnung mit 109,78 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein komfortables und modernes Zuhause. Mit einer offenen Wohnküche, zwei Schlafzimmern und einem hochwertigen Badezimmer lädt sie zum stilvollen Wohnen ein. Ideal für Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben in gehobener Atmosphäre genießen möchten.

Die großzügige Wohnküche mit über 31 m<sup>2</sup> ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung. Sie bietet reichlich Platz für gemeinsame Stunden und ist ideal, um Gäste zu empfangen oder den

Wohnraum kreativ zu gestalten. Die Küche ist modern und hochwertig eingerichtet, mit allen nötigen Geräten und ausreichend Arbeitsfläche, damit Sie sofort mit dem Kochen loslegen können. Die beiden Schlafzimmer sind ruhig gelegen und bieten genügend Platz für persönliche Rückzugsorte. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet und wurde stilvoll und funktional gestaltet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und ist ideal, wenn Gäste zu Besuch sind. Der praktische Abstellraum bietet Platz für die Waschmaschine und Stauraum für alles Notwendige und schafft Ordnung im Wohnbereich.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.