

**NEUER REDUZierter PREIS! Luxuriöses  
Einfamilienhaus/Stadthaus in bester Lage Wiens!**



**Objektnummer: 1672/38**

**Eine Immobilie von Twin Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	130,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Abdo El Rashidy**

Twin Handels GmbH  
Habsburgergasse 2 / 1

10

H.

Ge

Ve





# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in 1180 Wien!

Dieses exklusive Stadthaus in einer der begehrtesten Lagen Wiens verbindet historischen Charme mit modernem Luxus und bietet auf 465 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche. Die 11 großzügigen Zimmer, verteilt auf vier Etagen, beeindrucken mit hohen Decken, edlen Parkettböden und einer durchdachten Raumaufteilung, die eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist der klimatisierte, ausgebaute Dachboden, der modern ausgestattet ist und direkten Zugang zur Dachterrasse bietet. Von hier genießen Sie einen traumhaften Fernblick: einerseits ins Grüne, andererseits über die Dächer der Stadt Wien. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen und die Ruhe zu genießen.

Das Haus verfügt über zwei Gärten, die es zu einer grünen Oase machen: einen gepflegten Vorgarten sowie einen großen Garten hinter dem Haus, der Ihnen maximale Privatsphäre und Erholung im Freien bietet. Diese Verbindung aus Natur und Stadtlage ist einzigartig.

Luxuriöse Ausstattung:

Dieses Anwesen kombiniert moderne Elemente mit hochwertiger, klassischer Ausstattung. Ein Personenlift, der alle Etagen – von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss – verbindet, sorgt für maximalen Komfort. Die 4 Bäder und 6 WCs, elegant und hochwertig gestaltet, sind ideal auf alle Etagen verteilt, sodass sie den Alltag angenehm machen. Die Mischung aus historischem Flair und modernster Technik macht dieses Haus zu einem wahren Juwel.

## Perfekte Lage und Infrastruktur

Neben einem atemberaubenden Grün- und Stadtblick bietet die Lage des Hauses eine exzellente Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie Bushaltestellen, Straßenbahnen und den Bahnhof, der beste Anbindungen innerhalb Wiens und darüber hinaus bietet. In der Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, Kliniken, ebenso wie Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte und Bäckereien. Hier wohnen Sie ruhig, aber dennoch bestens angebunden.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit, den Traum eines stilvollen, komfortablen Zuhauses in historischer Architektur mit moderner Ausstattung zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von dieser besonderen Immobilie zu überzeugen!

## **HINWEISE!!**

### **Haftungsausschluss zum Inserat:**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Gezeigte Bilder können Visualisierungen sein, wodurch Abweichungen bei der tatsächlichen Ausführung möglich sind.**

**Unser Team ist für Sie da!**

### **Haben Sie noch nicht die passende Immobilie gefunden?**

Wir bieten Ihnen einen exklusiven Service, bei dem Sie **vor allen anderen** über neue Immobilienangebote informiert werden. Erstellen Sie einfach Ihren persönlichen Suchagenten auf unserer Website und erhalten Sie maßgeschneiderte Vorschläge direkt in Ihr Postfach – exklusiv und vorab. Besuchen Sie uns auf [www.twinreal.at](http://www.twinreal.at), um mehr zu erfahren.

**Wenn Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie sind**, lohnt sich ein Blick auf unsere Website. Dort finden Sie eine große Auswahl an hochwertigen Immobilien für Kauf oder Miete. Entdecken Sie, was wir Ihnen zu bieten haben, und lassen Sie sich inspirieren: [www.twinreal.at](http://www.twinreal.at).

### **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Mit unserer Erfahrung und einem breiten Netzwerk unterstützen wir Sie bei der schnellen und erfolgreichen Vermarktung. Kontaktieren Sie uns für eine professionelle Beratung – wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess.

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.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap