

**Stil. Ruhe. Substanz. – Cityresidenz nahe dem Palais
Coburg - Sophistication in the Heart of Vienna - Elegant
City Apartment**



Objektnummer: 5675/482

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	959.000,00 €
Betriebskosten:	288,92 €
Sonstige Kosten:	81,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



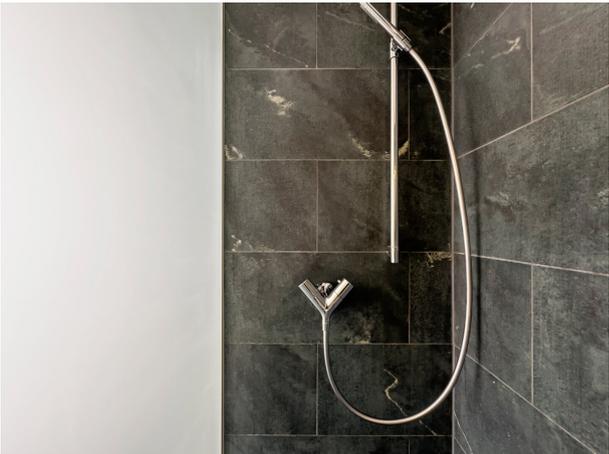
Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

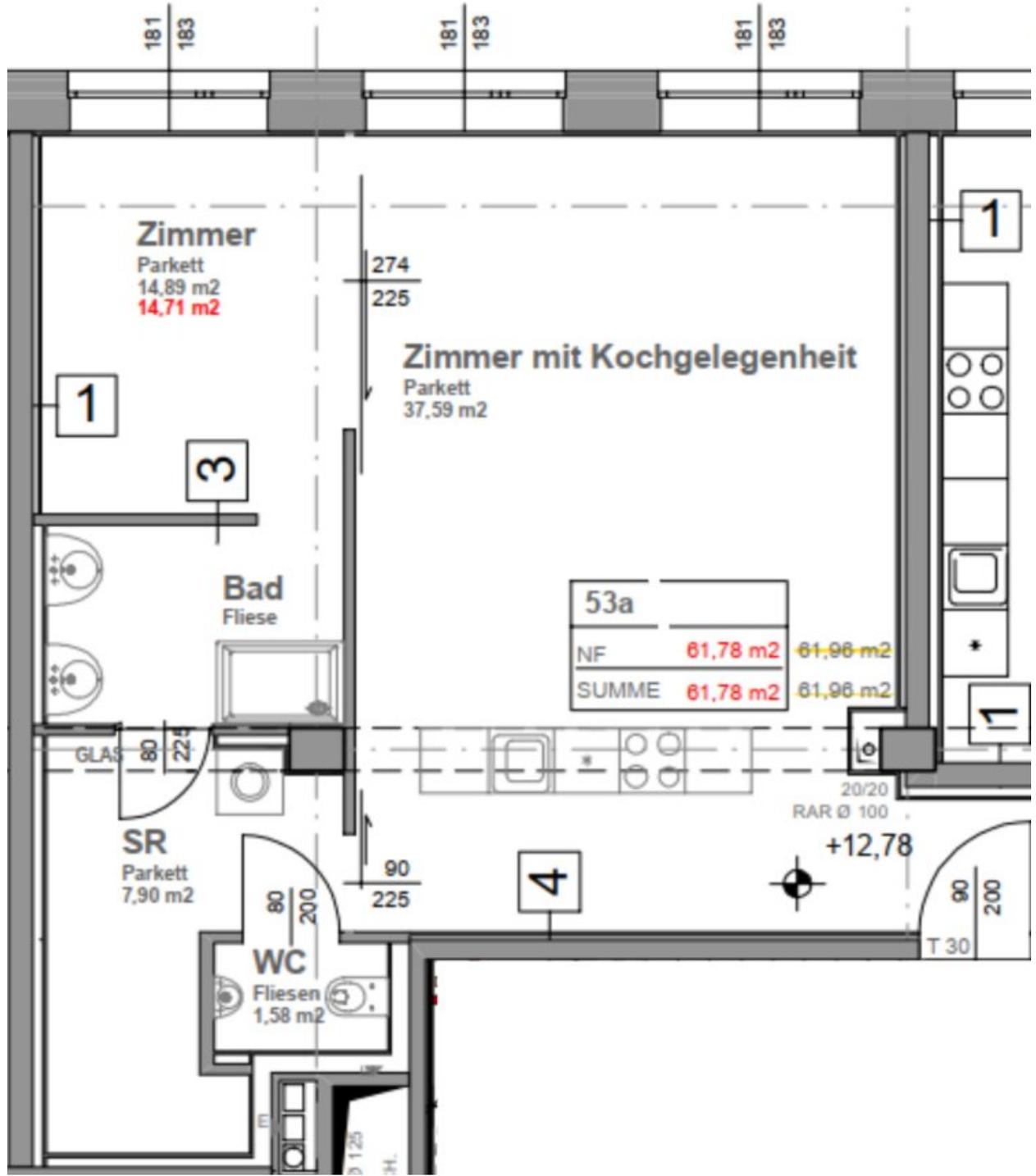












Objektbeschreibung

Stil. Ruhe. Substanz. – Ihre exklusive Cityresidenz nahe dem Palais Coburg

---ENGLISH VERSION BELOW---

Lage | 1010 Wien – Zwischen Stadtpark & Ringstraße

Wohnfläche | ca. 62 m² | 2 Zimmer | hochwertig ausgestattet

Inmitten der Wiener Innenstadt, verborgen in einer ruhigen Seitengasse zwischen dem Stadtpark und dem eleganten Palais Coburg, befindet sich diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung – ein Refugium für all jene, die **Wert auf diskreten Luxus, architektonische Klarheit und exzellente Lage** legen.

Mit ca. 62 m² Wohnfläche überzeugt diese Wohnung durch ein **intelligentes Raumkonzept**, das städtische Eleganz mit wohnlicher Funktionalität verbindet. Durch die durchdachte Gestaltung lässt sich jeder Quadratmeter bewusst erleben – mit Stil, Licht und Struktur.

?? Wohnqualität, die spürbar ist

- Der **37,59m² Wohn-/Essbereich** mit offener Küche bildet das Herz der Wohnung – großzügig gestaltet, lichtdurchflutet und perfekt geeignet für private Dinner oder entspannte Momente.
- Das **10,71m² Schlafzimmer** lässt sich durch ein intelligentes Trennsystem dezent vom Wohnbereich abgrenzen – ideal für Menschen, die eine **offene Loft-Atmosphäre** ebenso schätzen wie **Rückzugsmöglichkeiten**.
- Das **4m² en-suite Badezimmer** mit edlem Feinsteinzeug, Walk-In-Dusche und hochwertigen Armaturen fügt sich nahtlos in das Designkonzept – urban, klar, funktional.
- Ein **7,90m² offener Garderobebereich** mit maßgefertigten Einbauten unterstreicht das Gefühl von Großzügigkeit und Ordnung – jedes Detail an seinem Platz.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch ein **separates 1,58m² Gäste-WC** – ein Detail, das Komfort und Privatsphäre elegant trennt.

? Ausstattung & Atmosphäre

- Hochwertige Bodenbeläge, moderne Beleuchtungssysteme und edle Oberflächen
- Klimaanlage-Vorbereitung, effiziente Haustechnik, zeitloses Interieur
- Diskrete Eleganz im Design – klar, urban, hochwertig

Diese Wohnung ist kein lautes Statement. Sie ist ein **stilles Bekenntnis zum guten Stil** – geschaffen für Menschen, die das Außergewöhnliche nicht suchen, sondern bereits gefunden haben.

?? Wohnen im ersten Bezirk – der Luxus der Lage

Die unmittelbare Nähe zu **Palais Coburg**, dem **Stadtpark**, der **Ringstraße**, dem **Stephansplatz** und der **Oper** macht diese Adresse zu einer der begehrtesten Wiens. In wenigen Schritten erreichen Sie Gourmetlokale, Galerien, Luxusboutiquen und internationale Hotels – und sind doch zurückgezogen in Ihrer ganz privaten Welt.

Auch die **Verkehrsanbindung** ist ideal: U-Bahn, Schnellbahn, Straßenbahn und Airport-Connection sind in kürzester Zeit erreichbar.

?? Service, Stil & Umgebung – ein urbanes Privileg der Extraklasse

Exklusivität endet hier nicht an der Wohnungstür: Im Haus erwartet Sie ein **Concierge-Service**, wie man ihn sonst nur aus internationalen Spitzenhotels kennt. Ob Paketannahme, Tischreservierung, Limousinenservice oder Alltagsorganisation – ein professionelles Team steht Ihnen zur Seite, um Ihnen Zeit zu schenken und Ihre Wünsche diskret zu erfüllen. Für Kosmopoliten mit einem dynamischen Lebensstil ist dieser Service kein Luxus – sondern Selbstverständlichkeit.

Auch die Umgebung unterstreicht den Charakter dieser außergewöhnlichen Adresse: **Parkring 12** liegt in direkter Nachbarschaft zu Wiens renommiertesten Markenboutiquen, edelsten Juwelieren und eleganten Concept Stores – vom **Goldenen Quartier** bis zur **Kärntner Straße** ist es nur ein Spaziergang.

Kulinarisch bietet das Viertel alles, was Genießer begehren: von der stilvollen Rooftop-Bar bis zum traditionsreichen Gourmetlokal. Ob geschäftliches Lunch, spontaner After-Work-Aperitif oder ein Dinner im kleinen Kreis – die Auswahl ist exquisit und in Gehweite.

Für Kunst- und Kulturliebhaber beginnt die Inspiration direkt vor der Haustür: Die **Wiener Staatsoper**, das **Musikverein**, das **Kunstforum**, zahlreiche Galerien und private Kulturinitiativen sind bequem erreichbar – genauso wie ruhige Grünflächen für einen Morgenspaziergang im Stadtpark oder einen entspannten Sonntagnachmittag im Burggarten.

Kurz gesagt: Sie wohnen hier nicht nur in einer der besten Lagen Europas – Sie leben mitten im anspruchsvollsten Teil Wiens. Mit Raum für Stil, Begegnung und Lebensfreude.

? Kaufpreis & Kontakt

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme:

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

Exklusiv präsentiert von VIEMMO Real Estate

---ENGLISH VERSION---

?? Sophistication in the Heart of Vienna – Elegant City Apartment near Palais Coburg

Location | 1010 Vienna – Between Stadtpark & Ringstraße

Size | Approx. 62 m² | 2 rooms | Premium interior finishes

Nestled in one of the most refined quarters of Vienna's historic center, just moments from **Palais Coburg**, the **City Park**, and the **prestigious Ringstraße**, this exclusive 2-room apartment is the epitome of **understated luxury and architectural clarity**.

Whether as a **pied-à-terre**, **investment**, or **primary city residence**, this apartment offers a unique combination of privacy, functionality, and timeless aesthetics.

?? Where Comfort Meets Design

- A light-filled **37,59m² living & dining area** with an open-plan kitchen forms the heart of the apartment – ideal for entertaining or quiet evenings.
- The **10,71m² bedroom area** can be flexibly enclosed or kept open, offering either a **loft-like feel** or serene privacy, depending on your lifestyle.
- The elegant **4m² en suite bathroom** features a walk-in shower, premium tiling, and contemporary fittings – clean lines, high function.

- A spacious **7,90m2 walk-in dressing area** is subtly integrated into the floor plan and enhances the sense of openness and order.
- A **1,58m2 separate guest toilet** complements the layout – thoughtful, refined, complete.

? Features & Finishes

- Premium flooring and surfaces
- Designer lighting and refined interior accents
- Pre-installed air conditioning & modern building services
- Timeless color palette and minimalist elegance

This apartment does not need to impress. It **convinces through its calm, confident presence** – created for those who recognize true quality without excess.

?? 1010 Vienna – Where Location Is Everything

Steps from **Stadtpark, Palais Coburg, Stephansplatz**, and the **Opera House**, this residence places you at the very center of culture, cuisine, and commerce.

Subway, airport connections, and public transport are all within short reach – global access with local tranquility.

?? Service, Style & Surroundings – A Refined Urban Privilege

Exclusivity does not end at your front door. This distinguished residence offers a **dedicated concierge service** – the kind typically reserved for five-star hotels. Whether you require discreet parcel handling, fine dining reservations, airport transfers, or everyday assistance, a professional team is at your service to simplify your life and enhance your lifestyle. For global citizens with refined routines, this level of support is not a luxury – it's a standard.

The surrounding neighborhood perfectly reflects the prestige of this address. **Parking 12** places you just steps from Vienna's finest shopping experiences – from international luxury brands and heritage jewelers to curated concept stores. The **Goldenes Quartier, Kärntner Straße**, and the city's most exclusive boutiques are all within easy walking distance.

Gourmets and connoisseurs will appreciate the abundance of fine cuisine in the area – from stylish rooftop lounges to award-winning restaurants steeped in tradition. Whether it's a

business lunch, a spontaneous after-work drink, or a private dinner – the options are diverse, elegant, and all within reach.

Cultural enthusiasts are equally catered to: the **Vienna State Opera**, **Musikverein**, leading galleries, and prestigious cultural institutions are just around the corner. And when you seek a moment of peace, the **Stadtspark** and **Burggarten** offer green retreats just minutes away.

In essence: this is not just an exceptional apartment – it's an invitation to live at the epicenter of Vienna's most sophisticated lifestyle. Where elegance, encounter, and inspiration go hand in hand.

? Price & Contact

For further details or to schedule a private showing, we are happy to assist:

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? pauer@viemmo.com

Exclusively presented by VIEMMO Real Estate

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap