

Altbau trifft Moderne – Wohnen über den Dächern



Herrschaftliche Fassade im Botschaftsviertel

Objektnummer: 1609/46432

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1873
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,78 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	351,58 €
Heizkosten:	69,22 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Norbert Galfusz

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien





RE/MAX



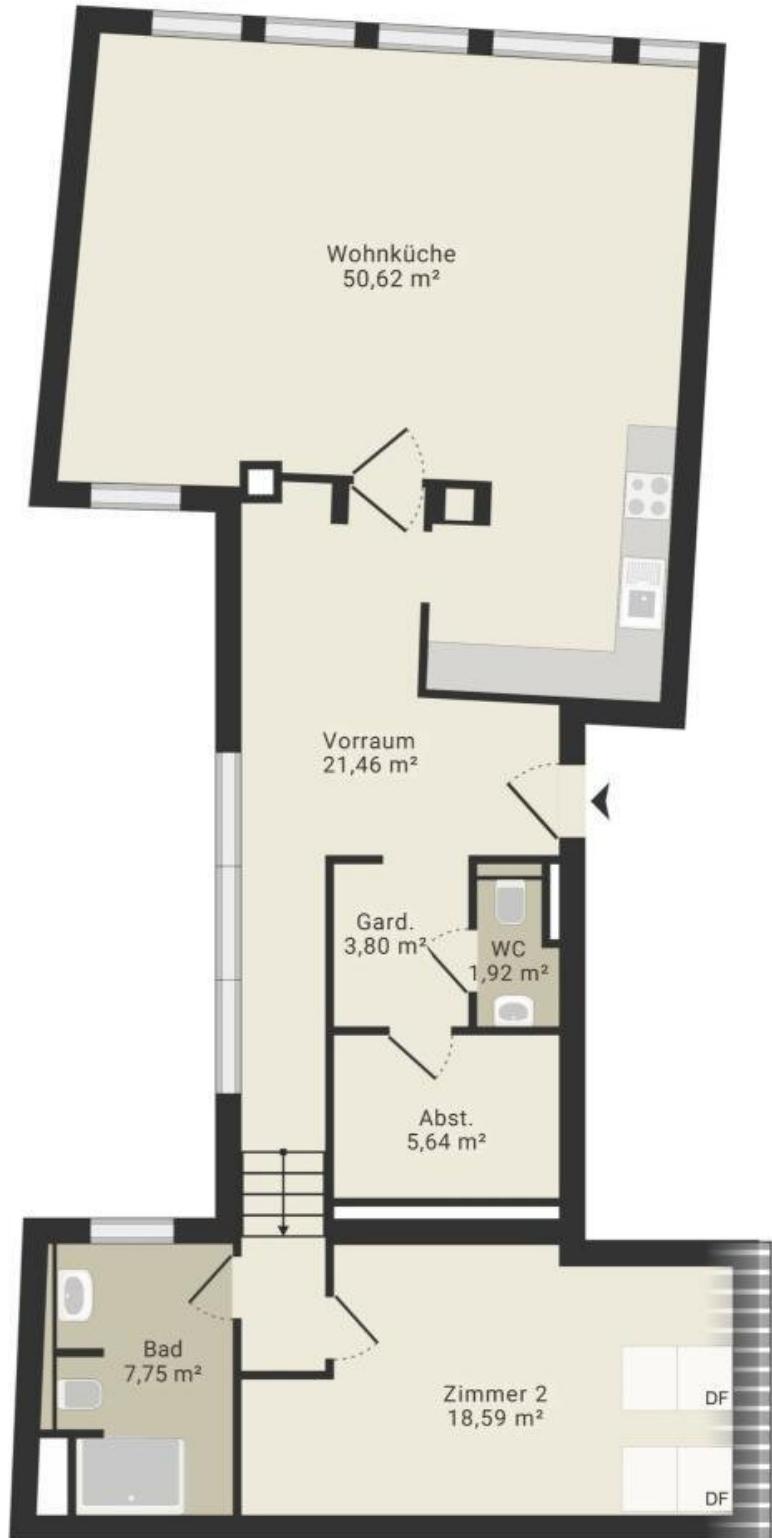
RE/MAX

TOP 2-8

1.DG

Nutzflächenaufstellung

Vorraum	21,46 m ²
Garderobe	3,80 m ²
Abstellraum	5,64 m ²
WC	1,92 m ²
Wohnküche	50,62 m ²
Zimmer	18,59 m ²
Bad	7,75 m ²
GESAMT	109,78 m²



Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Wohnen im Palais – kompakt und elegant

Klare Struktur, offenes Wohnen

Diese Wohnung im Dachgeschoss eines historischen Palais verbindet funktionale Grundrisse mit zeitgemäßer Ausstattung. Im Zentrum steht die großzügige Wohnküche, die durch ihre offene Gestaltung viel Raum für Wohnen und Essen bietet. Parkettboden, moderne Küche und große Fensterflächen schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

Private Rückzugsräume

Neben dem Wohnsalon bietet die Wohnung ein Schlafzimmer, das sich ruhig zur Rückseite orientiert. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer mit Glasdusche, ein separates WC, eine Garderobe sowie einen praktischen Abstellraum – kompakt organisiert und durchdacht auf einer Ebene.

Historisches Ambiente, moderne Infrastruktur

Das Palais selbst empfängt mit repräsentativem Entrée, Feststiege und Lift. So verbindet sich das architektonische Erbe der Gründerzeit mit der Bequemlichkeit moderner Wohnstandards.

Lage mit Qualität

Die Schwindgasse liegt im Botschaftsviertel, einem der exklusivsten Stadtteile Wiens. Hier treffen historische Palais auf internationale Institutionen, ruhige Wohnqualität auf urbane Vielfalt. In Gehweite befinden sich Karlskirche, Belvedere und Wiener Innenstadt. Cafés, Restaurants und Kulturangebote prägen das elegante Umfeld, die Anbindung an U-Bahn,

Straßenbahn und Bus ist optimal.

Ein Zuhause mit Stil

Top 8 in Stiege 2 ist die ideale Stadtwohnung: übersichtlich, modern und eingebettet in ein historisches Palais. Perfekt für Eigennutzer, die die zentrale Lage und den komfortablen Schnitt schätzen – ebenso wie für Investoren, die ein werthaltiges Objekt in bester Lage suchen.

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 <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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