

## **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

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1873                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 109,78 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 91,90 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,64                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.200.000,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 351,58 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 69,22 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

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

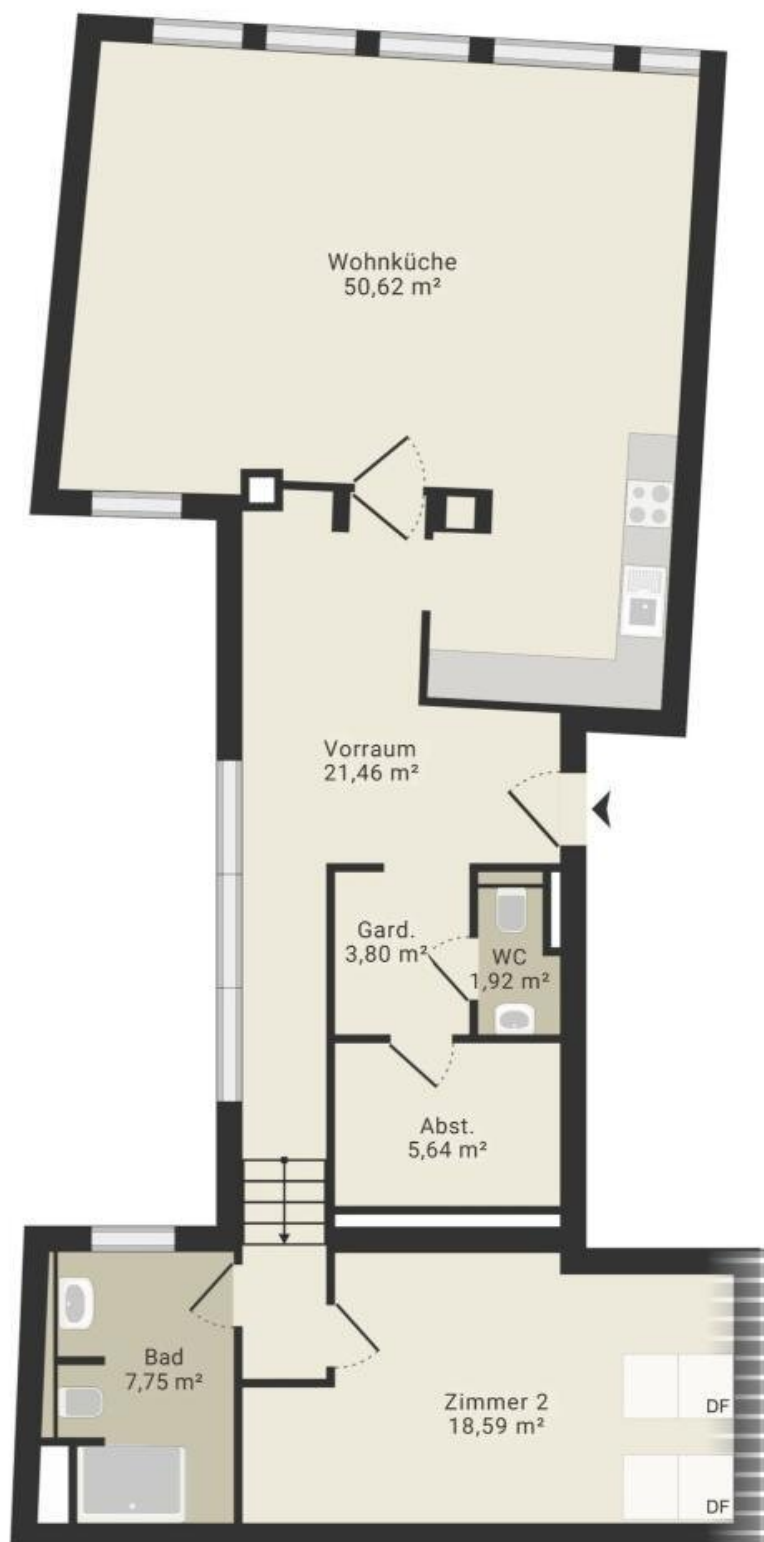




## TOP 2-8 1.DG

### Nutzflächenaufstellung

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vorraum       | 21,46 m <sup>2</sup>        |
| Garderobe     | 3,80 m <sup>2</sup>         |
| Abstellraum   | 5,64 m <sup>2</sup>         |
| WC            | 1,92 m <sup>2</sup>         |
| Wohnküche     | 50,62 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 18,59 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 7,75 m <sup>2</sup>         |
| <b>GESAMT</b> | <b>109,78 m<sup>2</sup></b> |



## 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