

**Exklusives City-Refugium bei Wiener Oper – großzügig,  
klimatisiert & erstklassig gelegen**



**Objektnummer: 5075**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,16 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,55 €
<b>Heizkosten:</b>	185,40 €
<b>USt.:</b>	62,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

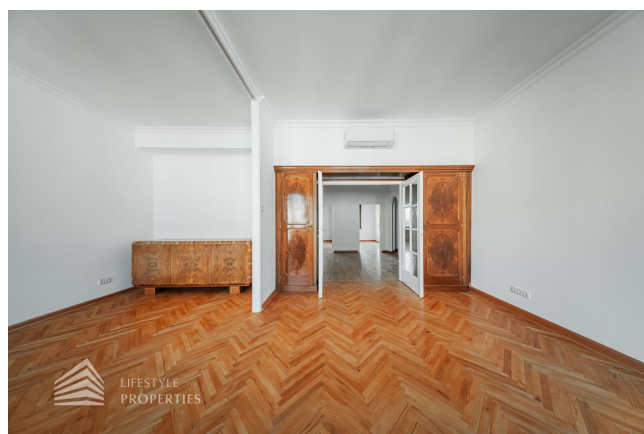
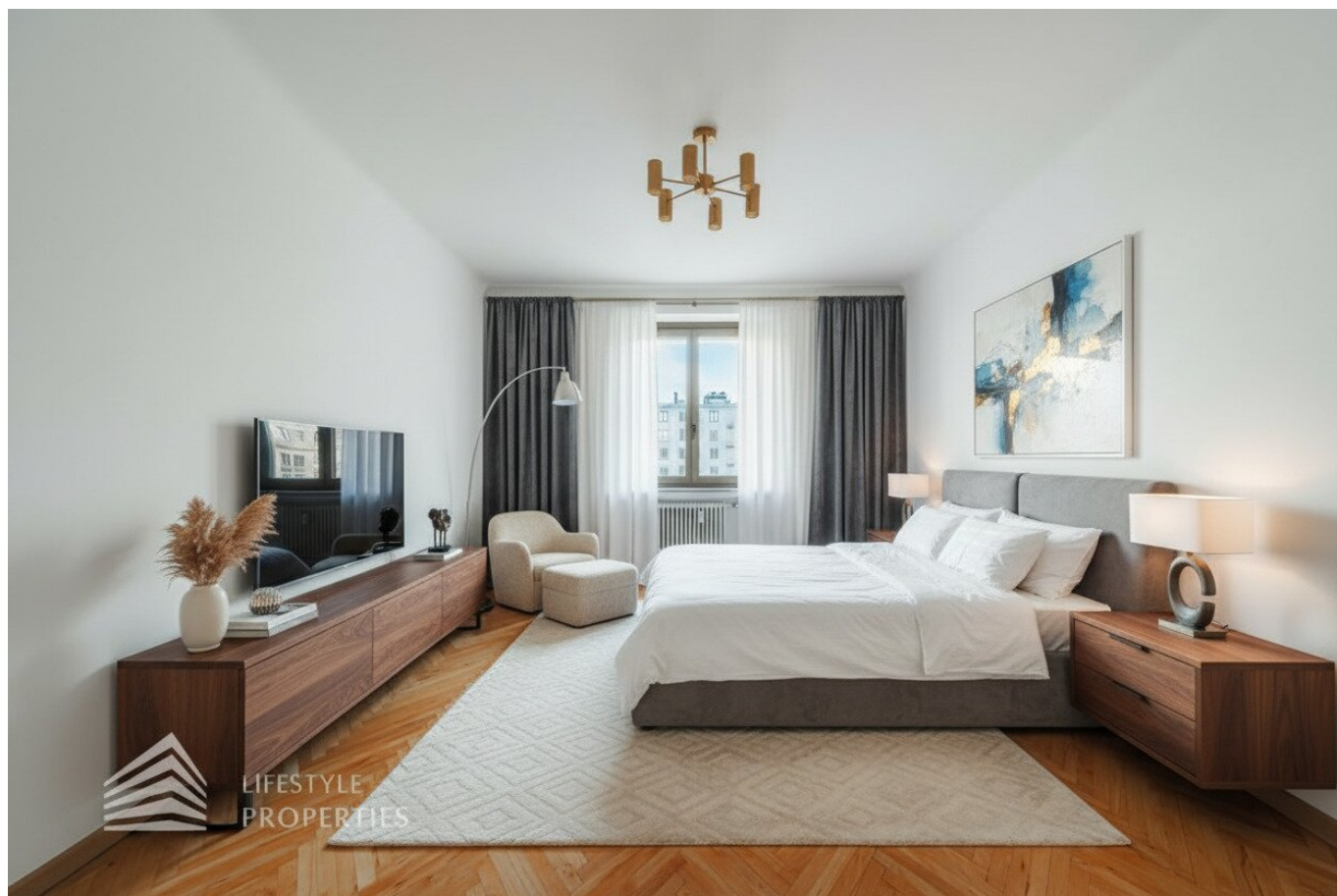
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

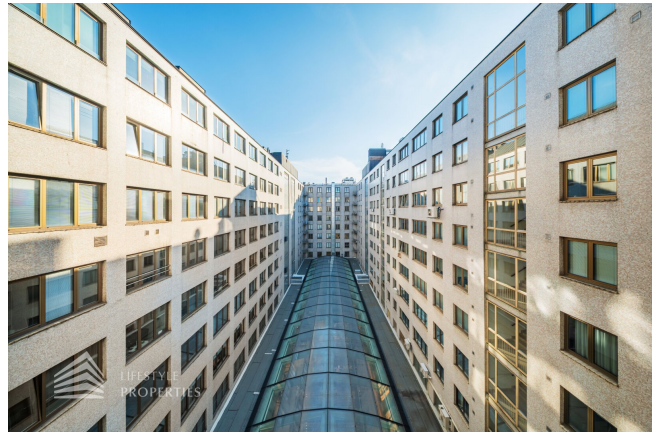
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

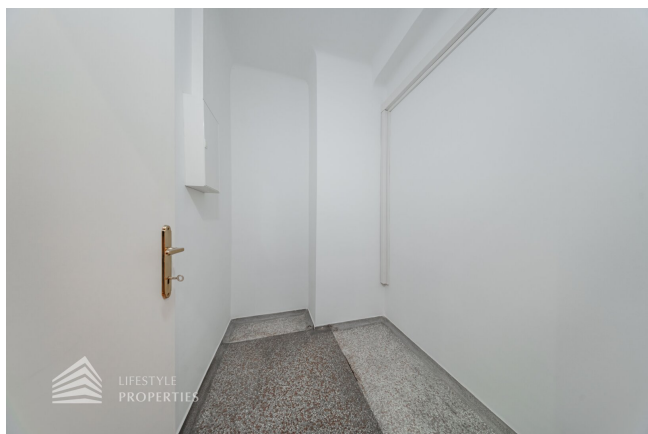




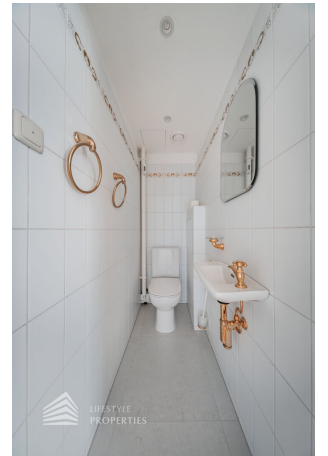








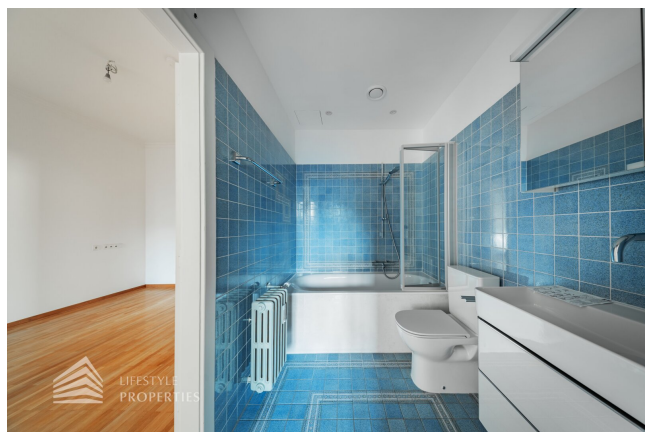






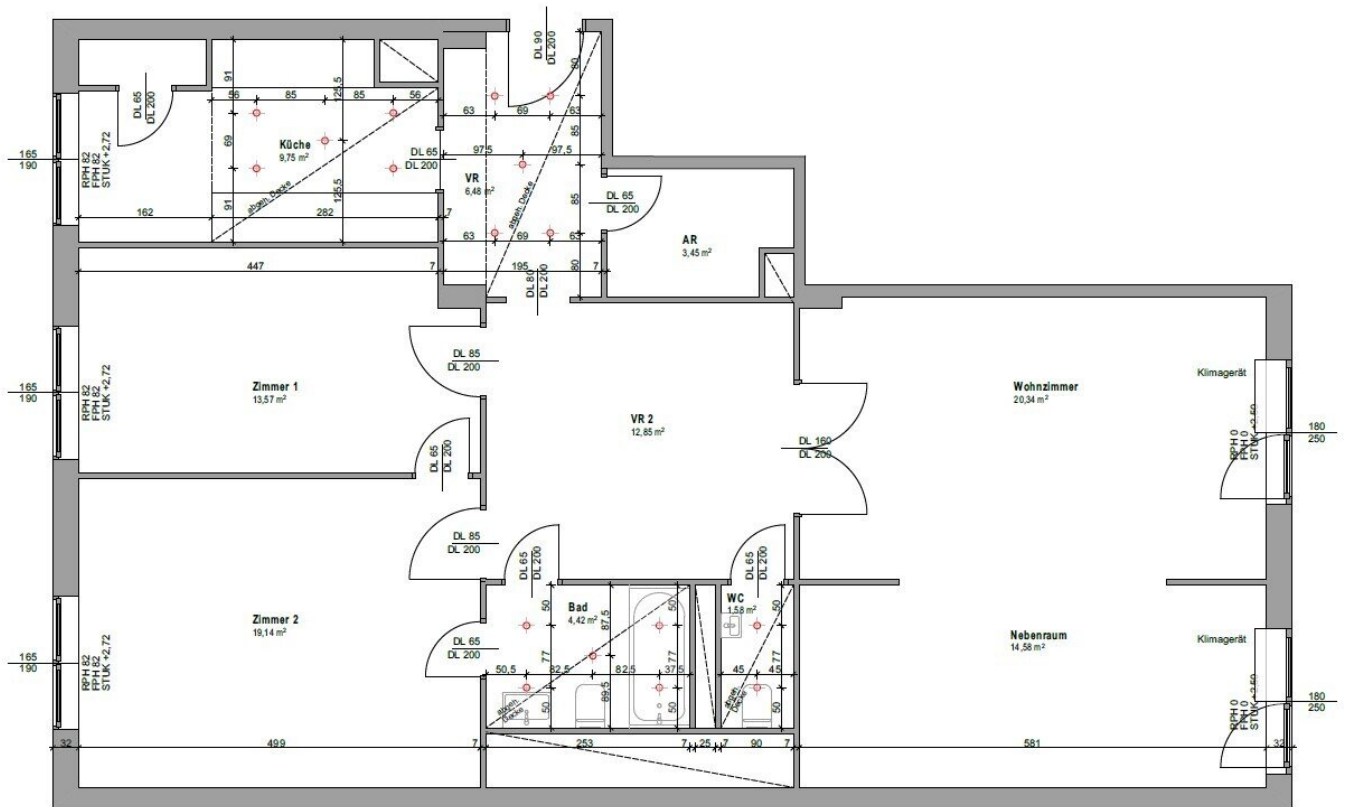














## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine helle 4-Zimmer Wohnung in Bestlage im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Diese traumhafte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> befindet sich in einer der begehrtesten Adressen der Wiener Innenstadt, wurde besonders hochwertig errichtet und punktet mit einem repräsentativen Erscheinungsbild. Teile des Hauses wurden bereits thermisch saniert, was nicht nur den energetischen Standard verbessert, sondern auch den langfristigen Wert der Immobilie steigert. Ein moderner Lift sorgt für komfortables Erreichen aller Geschosse. Die Wohnung verfügt insgesamt über ein außergewöhnliches Nutzungspotenzial und lässt sich aufgrund ihrer Struktur noch flexibel nach eigenen Vorstellungen adaptieren. Die Ausstattung wurde vom Voreigentümer hochwertig modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung teilt sich auf in 4 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, zwei Vorräume und einen Abstellraum.

Ein außergewöhnliches Highlight stellt die Möglichkeit eines Tiefgaragenstellplatzes im Haus dar – in dieser Innenstadtlage eine absolute Seltenheit und ein unschätzbarer Vorteil im Alltag.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein rund 7 m<sup>2</sup> großer Vorraum, der den Zugang zu allen Bereichen der großzügig geschnittenen Wohnfläche vermittelt. Rechterhand befindet sich die separate, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten und einer praktischen, angrenzenden Waschmaschinen- und Trocknerkammer. Der gesamte Küchenbereich umfasst etwa 10 m<sup>2</sup> und ist ideal strukturiert. Linkerhand der Eingangstüre bietet eine ca. 3,5 m<sup>2</sup> große Abstellkammer wertvollen zusätzlichen Stauraum. Im Anschluss gelangt man in einen beeindruckend knapp 13 m<sup>2</sup> großen zentralen Vorraum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Essbereich, Home-Office, Garderobenlounge oder stilvolle Empfangszone.

Straßenseitig befinden sich zwei Schlafzimmer, ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, sowie ein großzügiges ca. 19 m<sup>2</sup> Hauptschlafzimmer, welches über einen direkten Zugang zum Badezimmer verfügt. Das modernisierte Badezimmer ist sowohl vom Hauptschlafzimmer als auch vom zentralen Vorraum aus begehbar und mit Badewanne und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC

zur Verfügung.

Der hofseitige Teil der Wohnung bildet das Herzstück: Zwei weitläufige Räume, die zu einem ca. 35 m² großen Wohnzimmer verbunden sind und eine absolute Ruhelage genießen. Dieser Bereich eignet sich perfekt als stilvoller Wohn- und Entspannungsbereich inmitten des pulsierenden Stadtzentrums. Sowohl der große Vorraum als auch das Wohnzimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet, die für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgen.

Die Lage könnte kaum erstklassiger sein: Die weltberühmte Wiener Staatsoper, die Kärntner Straße, der Musikverein, die Ringstraße sowie Wiens beste Gastronomie und exklusive Boutiquen liegen nur wenige Schritte entfernt. Trotz der zentralen Citylage bietet die Immobilie einen ruhigen, fast versteckten Wohncharakter – eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und entspanntem Rückzugsort.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**



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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap