

**Exklusive Innenstadt Altbauwohnung - ideal als stilvolle
Stadtresidenz oder Investment**



fortuna
REAL

Objektnummer: 1633/327

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1898
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,40 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	1.656.000,00 €
Betriebskosten:	293,82 €
USt.:	34,56 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

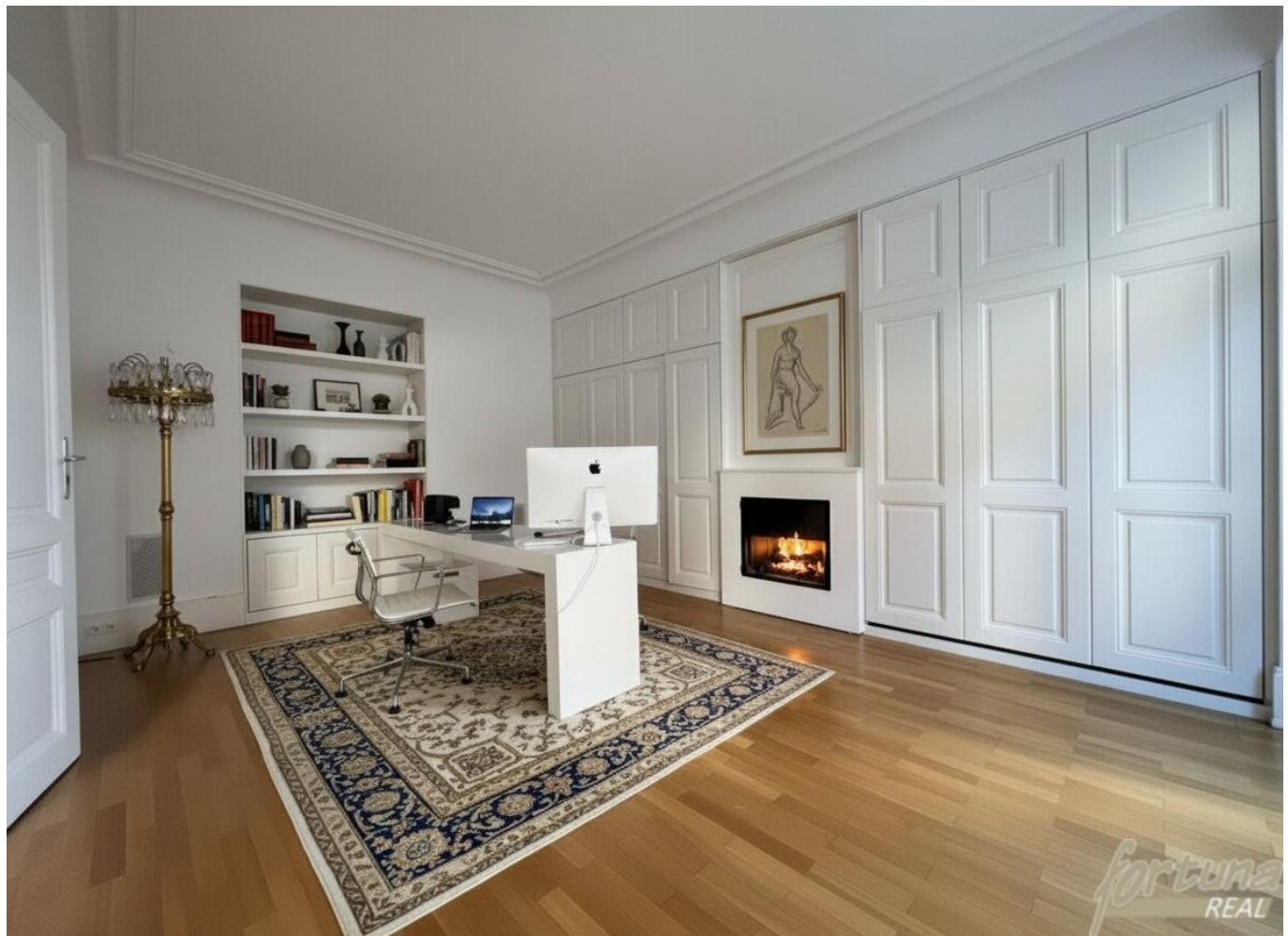


Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Rathausplatz 14
2000 Stockerau













fortuna
REAL

fortuna
REAL

Objektbeschreibung

Diese großzügige, rund 135,40 m² große, elegant sanierte Altbauwohnung liegt im 3. Liftstock eines imposanten Gründerzeithauses aus ca. 1898 mit repräsentativem Entrée, Stuckdetails und gepflegten Allgemeinflächen.

Die Wohnung überzeugt durch einen großzügigen, repräsentativen Wohnsalon mit angrenzendem Büro- und Gästezimmer, einer modernen, grifflosen Designer-Küche sowie einem ruhig gelegenen Master Bedroom mit direkt angeschlossenem, begehbarer Schrankraum. Das großzügig gestaltete Luxusbad mit Walk-in-Dusche und Whirlpool bildet den hochwertigen Wellnessbereich. Ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC ist zentral vom Vorraum aus begehbar.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung (Gasetagenheizung), die angenehme Wärme und modernes Wohngefühl gewährleistet.

Dieser Wiener Altbaucharme mit hohen Räumen, Flügeltüren, edlem Parkettboden und elegant ausgeführten Vertäfelungen bietet ein außergewöhnlich stilvolles Wohnambiente und gliedert sich wie folgt:

- zentraler Vorraum mit eleganter indirekter Beleuchtung,
- repräsentativer Wohnsalon mit klassischer Altbauhöhe und großen Fensterflächen mit doppelter Isolierverglasung; raumseitig teilbar,
- grifflose, moderne Designer-Küche mit offenem Essbereich,
- Büro-/Gästezimmer, flexibel nutzbar,
- kleines Badezimmer mit Dusche und WC,
- zusätzliche Stauraummöglichkeiten,
- ruhiges Schlafzimmer mit kleinem Abstellraum und anschließendem
- begehbarer Schrankraum sowie einem
- großem Badezimmer mit Whirlpool, Walk-in-Dusche, elegantem, modernen Waschtisch und Fenster (Der Einbau eines zweiten WCs ist möglich);

Diese großzügige Wohnung ist sowohl als elegante Innenstadtresidenz als auch als

wertbeständige Investmentimmobilie geeignet, da die Wohnfläche eine angemessene Mietzinsbildung ermöglicht.

Die unmittelbare Nähe zu Tiefem Graben, Hohem Markt, Rotenturmstraße, Stephansplatz, Salzgries und dem Donaukanal macht diese Adresse zu einem besonders attraktiven Innenstadtstandort.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie brauchen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finanzierungsspezialist:innen her.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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