

**120 m² Eleganz: Klassische Altbauwohnung nahe der
Wiener Börse**



Objektnummer: 6268/209

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1871
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 93,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	190,02 €
USt.:	21,61 €

Ihr Ansprechpartner



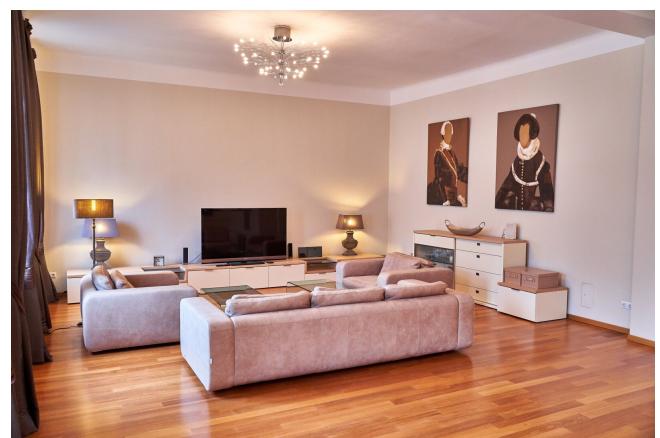
Elena Iakovleva

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30

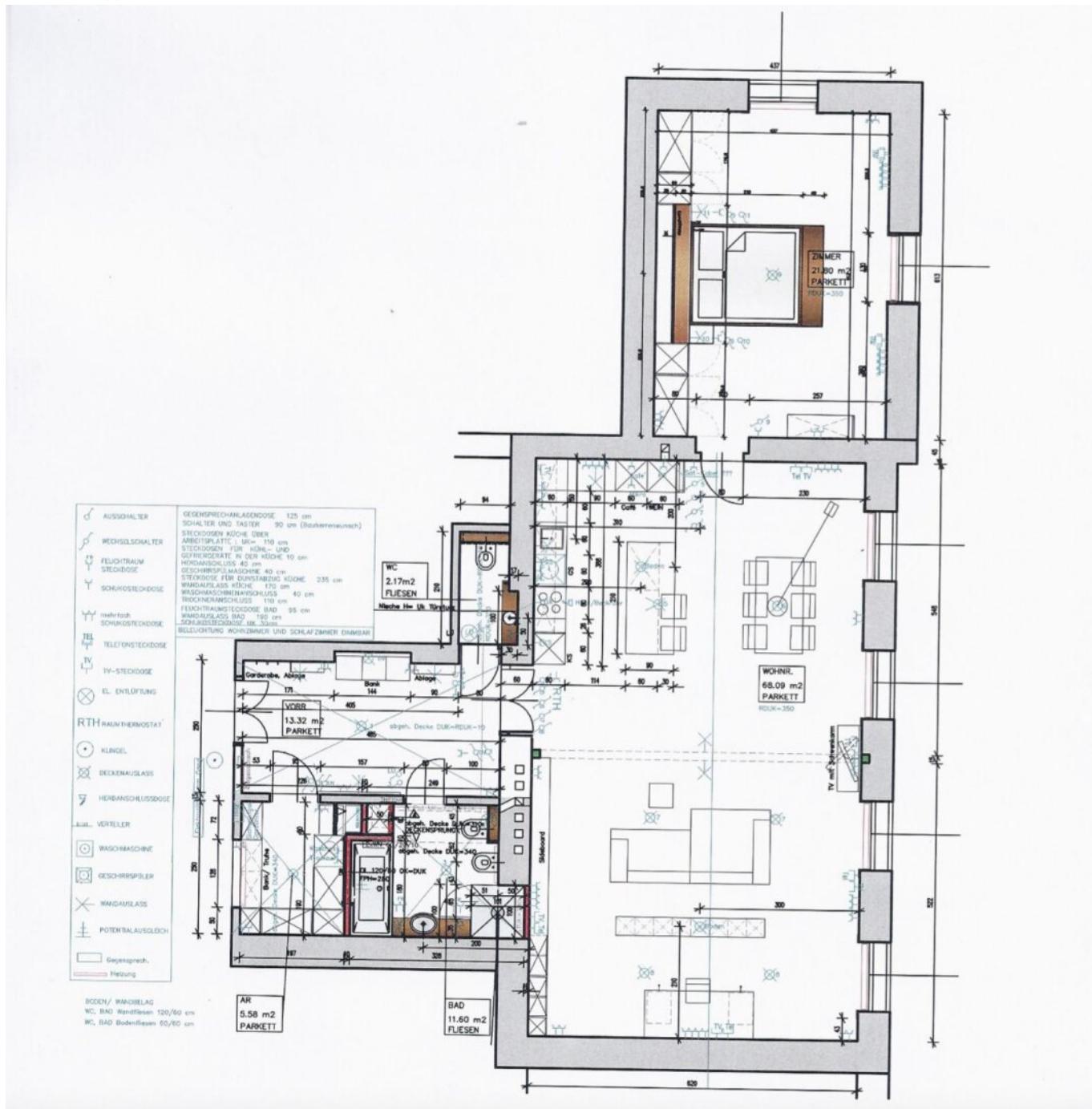
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Die ImmoLöwin GmbH bietet Ihnen eine **großzügige 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **ca. 120 m²** im **Herzen Wiens** zum Kauf an — in der Esslinggasse, direkt hinter dem historischen Gebäude der alten Wiener Börse.

Das Gebäude aus dem Jahr 1871 ist ein klassisches Wiener Altbauhaus mit einer Atmosphäre, die sich in modernen Projekten kaum nachbilden lässt.

Eine echte Seltenheit – **die Deckenhöhe** in dieser Wohnung beträgt **4,5 Meter!**

Die Lage vereint Prestige, Ruhe und fußläufige Nähe zu allem, was den ersten Bezirk so lebenswert macht.

Von Ihrer Haustür aus erreichen Sie:

- den Stephansdom in etwa 10 Gehminuten
- die Wiener Staatsoper in ca. 20 Gehminuten oder rund 10 Minuten mit dem Auto
- den Stadtpark in etwa 20 Minuten zu Fuß

In unmittelbarer Umgebung befinden sich erstklassige Restaurants und Cafés, Boutiquen, zahlreiche Serviceeinrichtungen sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung.

Der Grundriss ist durchdacht gestaltet und vermittelt ein großzügiges Raumgefühl:

- geräumiger Vorraum mit ca. 13 m²
- heller Wohnbereich mit fast 70 m², harmonisch unterteilt in Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Küche ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten
- separates Schlafzimmer mit ca. 22 m² und Fenstern zu zwei Seiten — für besonders viel Tageslicht
- Ankleidezimmer mit ca. 5,5 m² und maßgefertigten Einbauschränken
- großes Badezimmer mit ca. 11 m² mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet

— separates Gäste-WC

Bei Bedarf lässt sich der Grundriss ohne Komfortverlust um ein zusätzliches Schlafzimmer erweitern.

Besonders hervorzuheben ist auch das Umfeld — nur wenige Schritte entfernt befinden sich legendäre Lokale wie das Café Central, das Café Landtmann sowie das bekannte Restaurant Fabios.

Die Wohnung eignet sich sowohl hervorragend **zur Eigennutzung** als auch **als wertbeständige Investition** in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Diese Immobilie ist ideal für Paare oder Einzelpersonen ebenso wie für Familien, die Großzügigkeit, Ästhetik und eine zentrale Lage schätzen.

Eine stilvolle, seltene und authentisch Wiener Wohnung in einer Lage, die dauerhaft ihren Wert behält.

Provision 3% zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie einen **Besichtigungsstermin** — wir zeigen Ihnen die Wohnung gerne zu einem für Sie passenden Zeitpunkt.

Tel.: 069910975030

Email: iakovleva@immoloewin.com

Elena Iakovleva

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap