

## Altbau in seiner schönsten Form



**Objektnummer: 5305**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liechtensteinstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	1.995.000,00 €
Betriebskosten:	229,32 €
USt.:	25,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



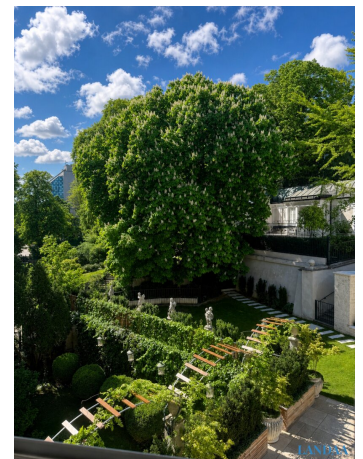
**Alexandra Samarskaya, MSc**

LANDAA Immobilien GmbH  
Wohllebengasse 19 / 18  
1040 Wien

T +43 1 890 90 41  
H +43 (0) 664 304 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

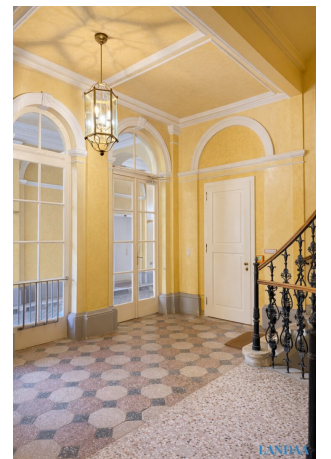
termin zur



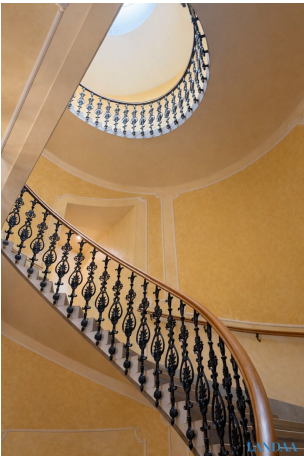














LANDAA

# Objektbeschreibung

## **Palais Kranz. Raum. Geschichte. Adresse.**

*Manche Wohnungen sind schön.*

*Andere sind selten.*

*Diese ist eine Klasse für sich.*

In einem der elegantesten Palais der Liechtensteinstraße, dem historischen Palais Kranz, entfaltet sich eine Altbauresidenz, die Wiener Grandezza mit moderner Perfektion verbindet. Eine Wohnung für Menschen, die keine Kompromisse suchen, sondern Charakter, Substanz und zeitlose Eleganz.

Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 3,90 Metern eröffnet sich ein Wohngefühl, das heute kaum mehr reproduzierbar ist. Licht, Volumen und klassische Proportionen verschmelzen zu einer Atmosphäre, die Ruhe, Großzügigkeit und Wertigkeit ausstrahlt – vom ersten Schritt über die Schwelle an.

Die Wohnung wurde vor rund zehn Jahren umfassend saniert. Dabei stand nicht bloß Erneuerung im Fokus, sondern ein sensibles Weiterdenken historischer Architektur. Neue Fenster, eine moderne Fußbodenheizung, edle Materialien und fein abgestimmte Details schaffen den perfekten Dialog zwischen Altbaukunst und zeitgemäßem Komfort. Alles wirkt selbstverständlich – nichts laut, nichts beliebig.

## **Das Haus – Palais Kranz**

Das Palais Kranz zählt zu den repräsentativen Stadthäusern Wiens, errichtet in einer Epoche, in der Architektur noch Haltung zeigte. Die gegliederte Fassade, die großzügigen Allgemeinflächen und das klassische Stiegenhaus erzählen von einer Zeit, in der Wohnraum Ausdruck von Kultur, Status und Beständigkeit war. Ein Haus mit Geschichte und mit Zukunft.

Was sich in Worten und Bildern nur annähernd vermitteln lässt, entfaltet seine volle Wirkung erst beim Betreten dieser Wohnung. Die außergewöhnliche Raumhöhe, das Licht, die Proportionen und die Ruhe der Räume erzeugen ein Wohngefühl, das weit über das hinausgeht, was Fotos zeigen können.

Die Möglichkeit zur Errichtung eines Balkons mit einer Fläche von ca. **15,23 m<sup>2</sup>** ist gegeben,

dieser wurde bislang jedoch noch nicht realisiert, die Genehmigung befindet sich jedoch bereits in Bearbeitung.

*Die dargestellten Fotos zeigen die originale Substanz der Wohnung. Die Möblierung und Einrichtung wurden aus Diskretionsgründen digital visualisiert.*

*Die im Energieausweis ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude und sind für diese Wohnung nicht repräsentativ. Aufgrund der Sanierung, der neuen Fenster sowie der modernen Heiztechnik ist von einer deutlich besseren energetischen Performance dieser Einheit auszugehen, als die allgemeinen Hauswerte vermuten lassen.*

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap