

## Wohnen in der Innenstadt



**Objektnummer: 1819/88**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bernhard Friedrich**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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

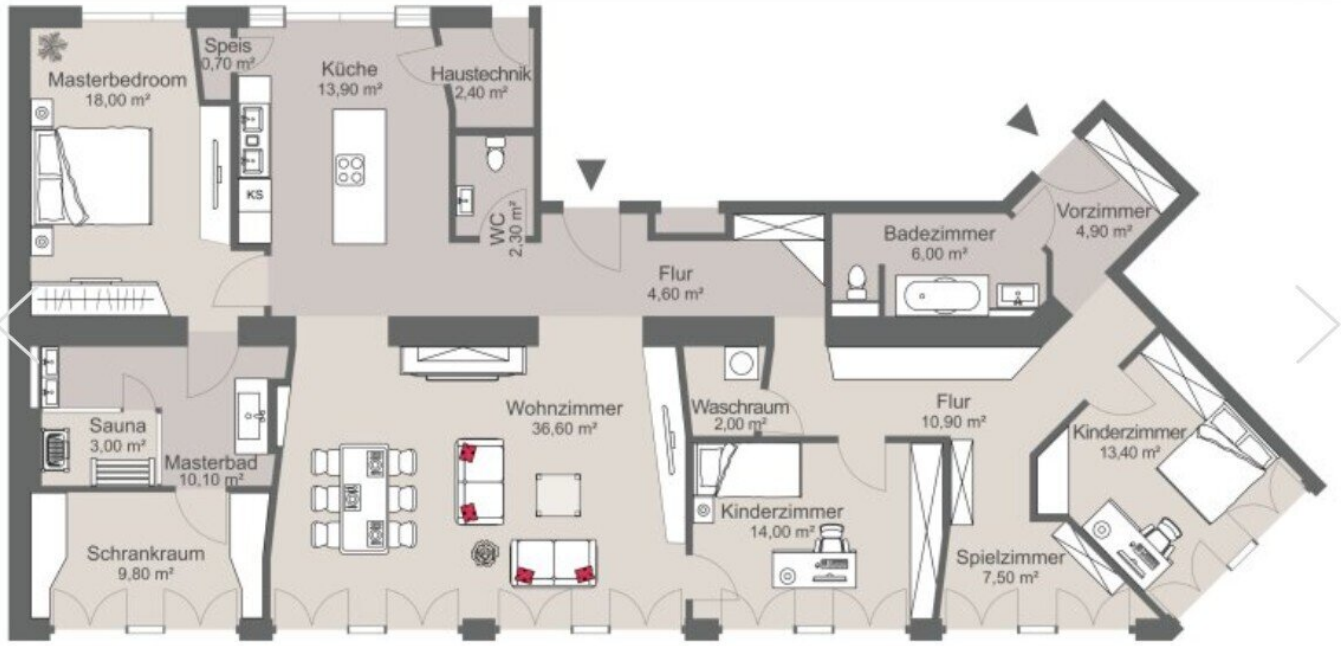












# Objektbeschreibung

## Beste Lage | Hochwertige Ausstattung

Nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt befindet sich diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete Wohnung mit rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdacht geplante Immobilie überzeugt mit zwei separaten Eingängen, drei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer sowie einem zusätzlichen Raum, der sich flexibel – etwa als Büro oder Gästezimmer – nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist der Masterbereich: Vom Schlafzimmer aus gelangt man direkt in das elegante Badezimmer mit integrierter Sauna sowie in den begehbaren Schrankraum – eine private Wohlfühloase mitten in der Stadt. Die moderne Küche mit viel Stauraum und zentralem Küchenblock fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und rundet das Raumangebot perfekt ab. Generell wurde bei der Planung großer Wert auf praktische Lösungen und ausreichend Stauraum gelegt.

Die Lage spricht für sich – zentraler und exklusiver kann man in Wien kaum wohnen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Bernhard Friedrich, MSc

+43 660 117 9020

[bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.at)

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 <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap