

**Exklusive Etagenwohnung in ruhiger Top-Lage -
Wohnen/Büro/Ordination möglich**



Objektnummer: 1790/135

Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1500
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	243,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 55,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Betriebskosten:	348,57 €
USt.:	40,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Olszewski

ImmoEngel GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 18
1220 Wien

T +43 676 5767176



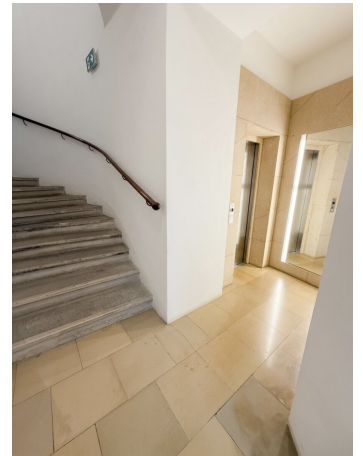




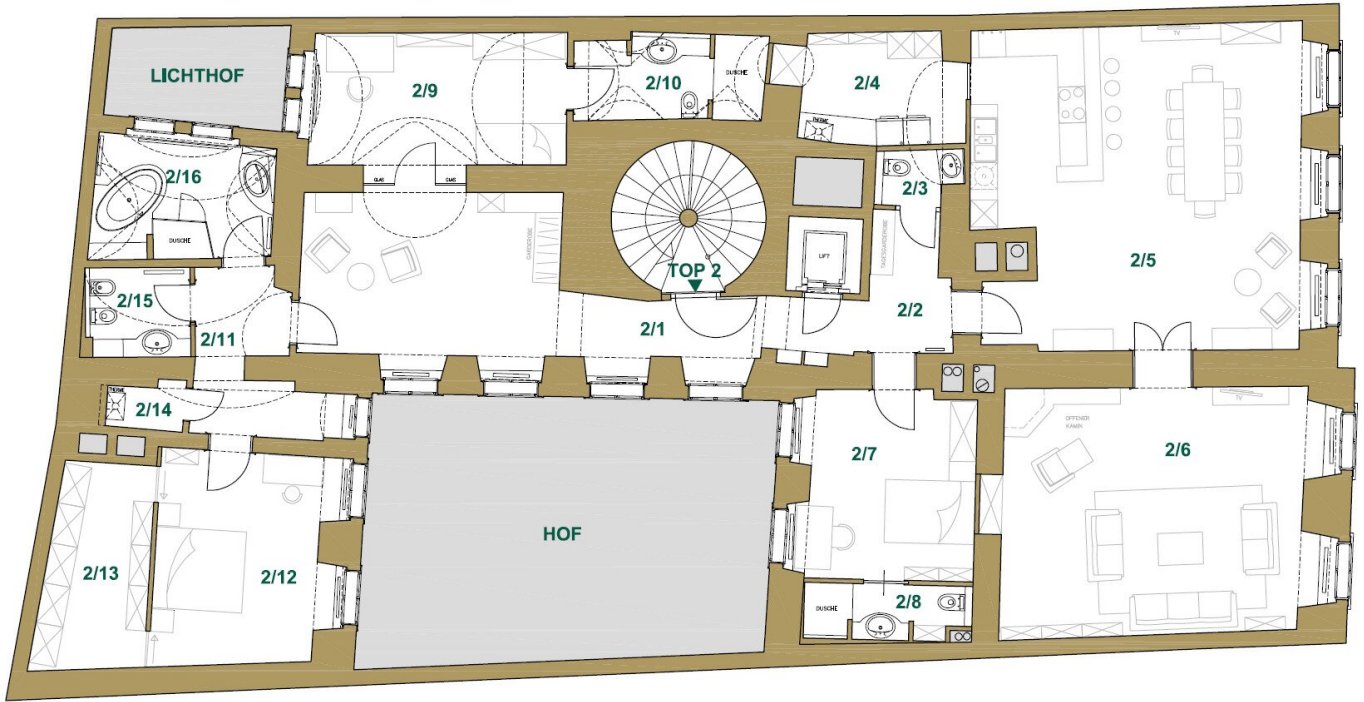












Objektbeschreibung

Willkommen in einer Residenz, die Großzügigkeit und Geschichte auf einzigartige Weise vereint. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung erstreckt sich über eine **gesamte Etage** eines prachtvollen, denkmalgeschützten Gebäudes, das um das Jahr 2013 mit höchster Präzision und Liebe zum Detail generalsaniert wurde. Hier finden Sie Ruhe trotz der zentralen Top-Lage.

Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. **243 m²** erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse:

- **Höchste Privatsphäre:** Der Zugang erfolgt diskret entweder über das Stiegenhaus oder **direkt mit dem Aufzug**, der Sie unmittelbar in Ihre privaten Räumlichkeiten führt.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer. Das Besondere: Jedes Schlafzimmer ist als Master-Suite konzipiert und verfügt über ein **eigenes En-Suite-Badezimmer**.
- **Wohnkultur pur:** Ein architektonisches Highlight ist die elegante **Bibliothek im Flurbereich**, die zum Verweilen einlädt. Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige Wohnzimmer, in dem ein **offener Kamin** an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt.
- **Kulinarik auf Top-Niveau:** Die hochwertige Maßküche ist bereits mit modernsten Markengeräten voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.
- **Ruheoase in der Stadt:** Trotz der zentralen Lage besticht das Objekt durch eine angenehme Stille, da die Fenster größtenteils zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet sind.

Diese Immobilie ist ein seltenes Juwel für Kenner, die das Besondere suchen – eine perfekte Symbiose aus historischer Substanz und modernem High-End-Komfort.

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap