

Altbaujuwel im Herzen Wien- Wohnung- Praxis-Büro



Objektnummer: 6468

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	1.087.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



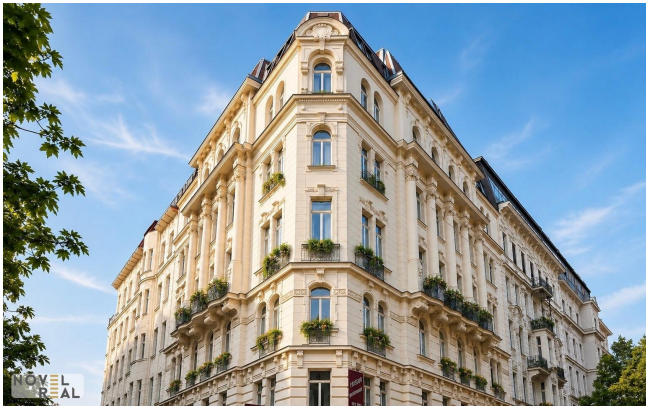
Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

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





Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit Stil und Potenzial

In einem repräsentativen Gründerzeithaus im Herzen der Wiener Innenstadt gelangt diese stilvolle Altbauwohnung im Mezzanin zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme, hohe Räume und eine außergewöhnlich zentrale Lage – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit historischem Flair verbinden möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. **78 m²** bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als stilvolle Stadtwohnung, exklusiver Zweitwohnsitz oder repräsentatives Homeoffice – diese Immobilie bietet die perfekte Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Highlights

- Ca. **78 m² Wohnfläche**
- Zwei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- Zusätzlicher Raum zum ruhigen Innenhof – ideal als Homeoffice, Ankleide oder Gästezimmer
- Separate Küche
- Badezimmer und WC
- Hohe Räume und klassischer Altbaucharme
- Flexible Grundrissgestaltung
- Repräsentatives Gründerzeithaus in Bestlage

Mit einer hochwertigen Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie ein außergewöhnliches Wohnjuwel mit nachhaltigem Wert schaffen. Die Kombination aus historischer Architektur, großzügigen Räumen und einer der begehrtesten Lagen Wiens macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

Hinweis: Optional kann im selben Haus auch eine großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss und Untergeschoss erworben werden. Diese eignet sich ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden oder zusätzlichen Raum für Atelier, Praxis, Studio oder Lager schaffen möchten.

Lage & Infrastruktur

- Exklusive Innenstadtlage zwischen Stadtpark, Stephansplatz und Ringstraße
- Hervorragende Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und City-Bus
- Repräsentative Adresse mit bester Infrastruktur

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum

Vermieter/Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap