

## **Altbaucharme im Herzen Wiens-Wohnung-Praxis-Büro**



**Objektnummer: 6469**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien                |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 131,00 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 131,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 4,50                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.815.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



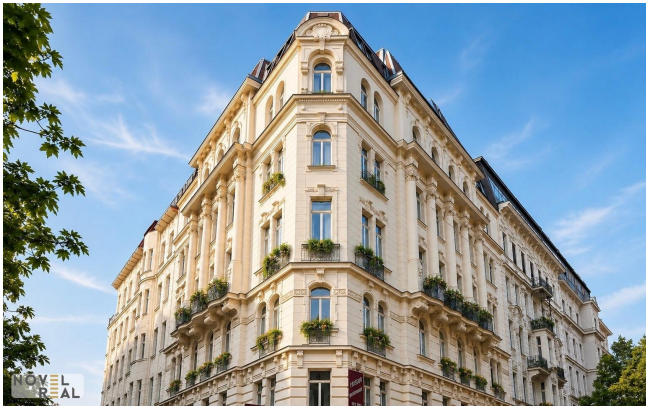
**Nina Jordanov**

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

Großzügige Altbauwohnung im Mezzanin mit Stil und Potenzial

In einem repräsentativen Gründerzeithaus im Herzen der Wiener Innenstadt gelangt diese großzügige Altbauwohnung im Mezzanin zum Verkauf. Die Immobilie begeistert mit ihrem klassischen Wiener Altbaucharme, beeindruckenden Raumhöhen und einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Mit einer Wohnfläche von ca. **130 m<sup>2</sup>** und **4 großzügigen Zimmern** bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als exklusive Stadtwohnung, repräsentatives Büro, stilvolle Praxis oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier lassen sich individuelle Konzepte auf höchstem Niveau verwirklichen.

## Highlights

- Ca. **130 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer**
- Ideal als **Wohnung, Büro oder Praxis**
- Flexible Raumaufteilung
- Separate Küche
- Badezimmer und WC
- Hohe Räume mit klassischem Altbauflair
- Charakteristische Altbaudetails
- Repräsentatives Gründerzeithaus in begehrter Innenstadtlage

- Vielfältiges Potenzial zur individuellen Gestaltung

Die großzügige Raumstruktur und die repräsentative Lage bieten ideale Voraussetzungen für Freiberufler, Kanzleien, Ordinationen, Agenturen oder Beratungsunternehmen. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie hervorragend als hochwertige Stadtwohnung oder für eine kombinierte Wohn- und Büronutzung (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen).

Mit einer hochwertigen Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie ein außergewöhnliches Prestigeobjekt mit nachhaltigem Wert schaffen. Die Kombination aus historischer Architektur, großzügigem Grundriss und einer erstklassigen Lage im 1. Bezirk macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, Unternehmer und Investoren gleichermaßen.

**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, Lager oder Schauraum schaffen möchten.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des **1. Wiener Gemeindebezirks** – nur wenige Gehminuten vom **Schwedenplatz, Stephansplatz, Stadtpark** und der **Ringstraße** entfernt. Die ausgezeichnete Innenstadtlage vereint historische Architektur, erstklassige Infrastruktur und urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau.

Dank der unmittelbaren Nähe zu mehreren U-Bahn-Linien, Straßenbahn- und Busverbindungen ist eine optimale Anbindung in alle Teile Wiens gewährleistet. Zahlreiche Restaurants, Cafés, exklusive Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung und machen diese Adresse sowohl als **Wohnsitz** als auch als **Büro- oder Praxisstandort** besonders attraktiv.

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 alleinig 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