

**Bestlage nahe Stephansplatz! Elegantes  
2,5-Zimmer-Stilaltbau-Apartment in Renaissance-Gebäude  
in Stockwerks- und Hofruhelage**



**Objektnummer: 4064**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1818                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,23 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 112,23 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 109,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,85                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.495.000,00 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 257,45 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 31,66 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

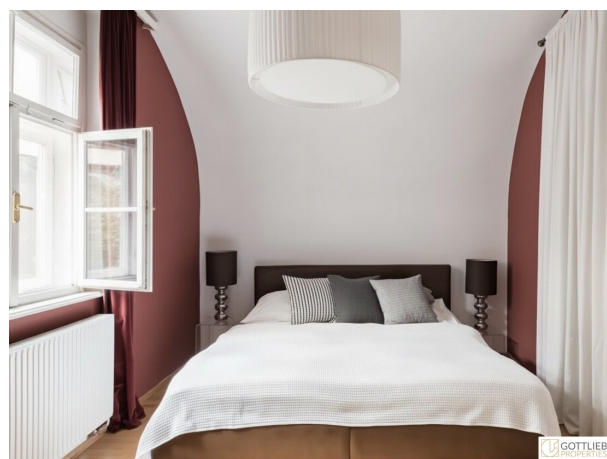
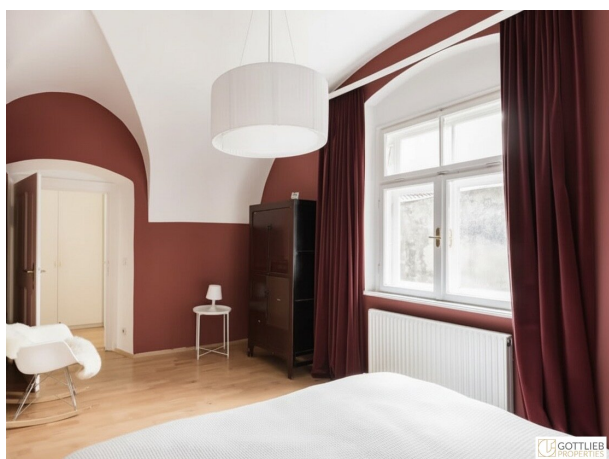
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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





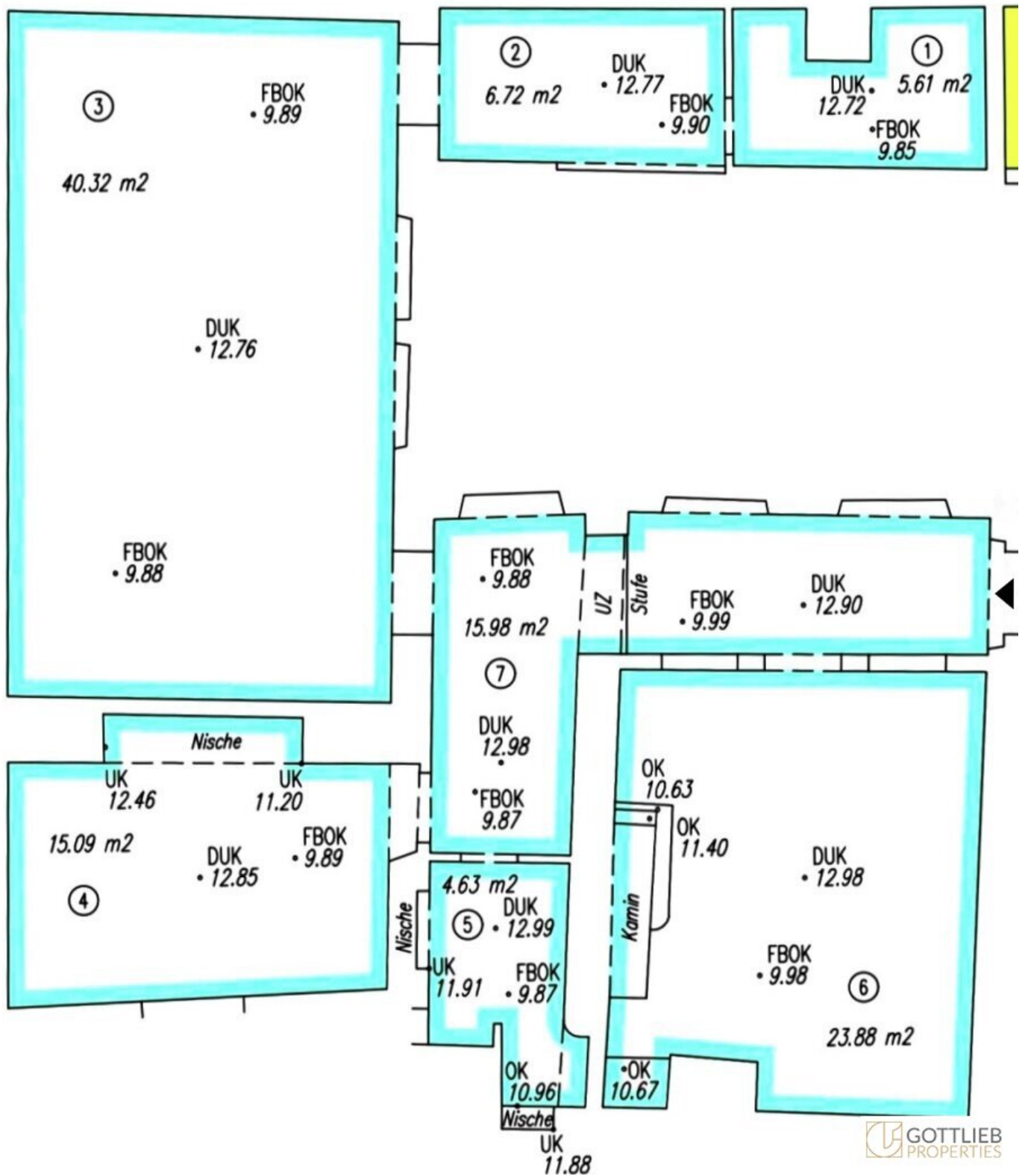












## Objektbeschreibung

In einem wunderschönen Stilaltbau mit gegliederter Fassade kommt diese **stilvolle und optional möblierte Wohnung zum sofortigen Verkauf**. Das **unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus der Epoche der Renaissance wurde im Jahre 1587 erbaut** und gehört zu den ältesten Häusern der Innenstadt. Das exklusive Apartment besticht neben seiner hofseitigen Ruhelage durch die **durchdachte Raumaufteilung und die erstklassige Innenstadtlage nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz**.

+ Hofruhelage

+ dritter Liftstock

+ ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnsalon

+ ca. 15 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

+ ca. 7 m<sup>2</sup> Gästezimmer

+ ca. 24 m<sup>2</sup> komplett ausgestattete Küche

+ ca. 6 m<sup>2</sup> Bad mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinen-Anschluss

+ ca. 5 m<sup>2</sup> Tageslicht-Bad mit Regendusche, Waschbecken und Toilette

+ ca. 16 m<sup>2</sup> Vorraum und Flur

## Ausstattung

+ optional vollständig möbliert

+ Vollholz-Eichen-Parkettböden

+ Fliesenböden

+ Flügeltüren

### **+ antiker Kamin und Kachelofen**

+ Gas-Etagenheizung

### **+ maßgefertigte Einbauschränke**

+ komplett ausgestattete Küche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Ceranfeld, Herd, Geschirrspüler und großzügigem Essbereich

+ Bad mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinen-Anschluss

+ Tageslicht-Bad mit Regendusche, Waschbecken und Toilette

## **Verkehrsanbindung**

+ U-Bahn-Linien U1, U2, U3 sowie U4

+ Strassenbahn-Linien 1, 2 71 und D

+ Autobus-Linien 1A und 2A

+ Badner Bahn

## **Infrastruktur**

Die Lage besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine perfekte Verkehrsanbindung. Ob Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Kaffeehäuser, Schulen, Ärzte, die Universität oder das Burgtheater, Sie können alles in wenigen Minuten fußläufig erreichen.

Das vielfältige kulinarische Angebot an guten Restaurants in absoluter Gegendnähe wurde in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert und darüberhinaus bietet u.a. der "Holmes Place Fitness Club" ein reichhaltiges Freizeit- und Wellnessangebot.

Der Hohe Markt, der Graben, der Kohlmarkt sowie der Tuchlauben mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten (Billa Corso Hoher Markt, Spar, Hofer) und Luxus Boutiquen, mehreren Eissalons, Delikatessenläden, Cafés, Restaurants und Bars sind fußläufig erreichbar.

Der Graben, der als Fußgängerbereich platzartig gestaltet wurde, fungiert als Flanierstraße und bildet mit der Kärntner Straße und dem Kohlmarkt das „goldene U“ des Wiener Handels.

Als Naherholungsgebiete sind der Burggarten, der Volksgarten, der Stadtpark und der nahegelegene Prater sehr beliebt.

## **Sonstiges**

**Die Stilaltbau-Wohnung kann optional möbliert erworben werden.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **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