

Wohnen im Wiener Palais-Stil - Exklusive Residenz im 1. Bezirk



Objektnummer: 5385

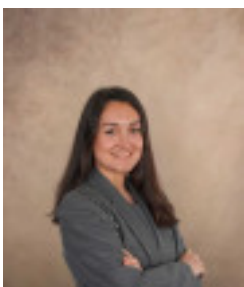
Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eßlinggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1871
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 93,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	203,40 €
USt.:	22,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

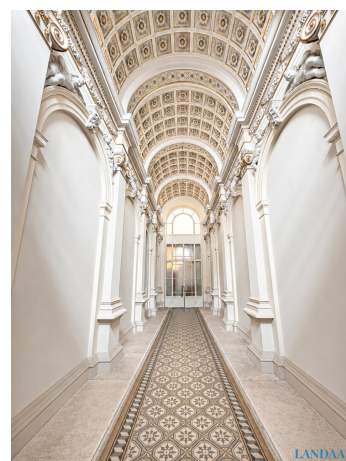
Ihr Ansprechpartner



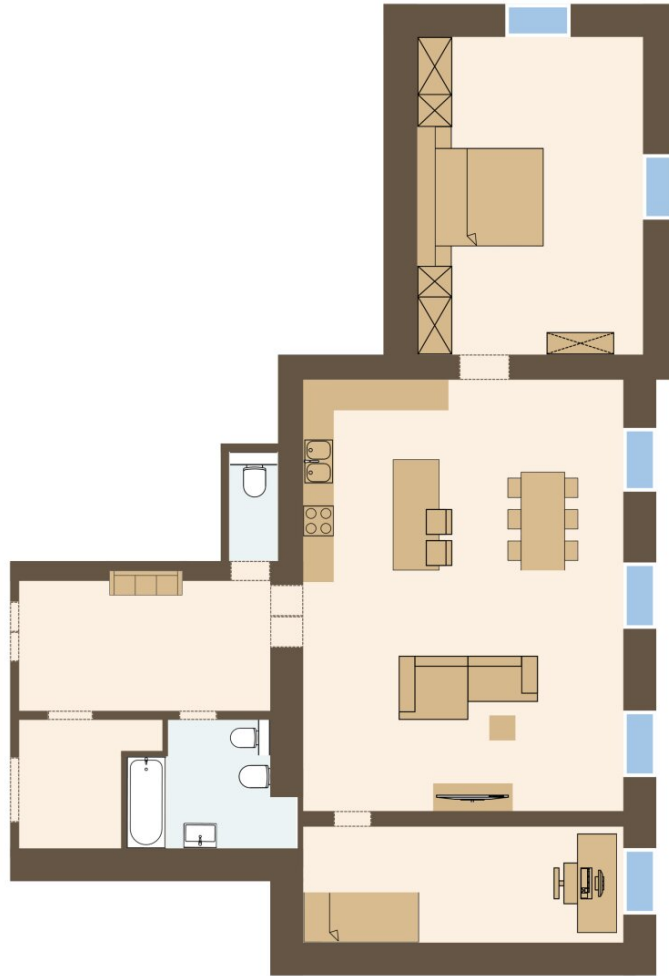
Elza Hallett

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien









LANDAA

Objektbeschreibung

Mitten im historischen Zentrum Wiens, nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt, erwartet Sie eine Residenz, die klassische Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort verbindet. In einem prachtvollen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1871 gelegen, verkörpert diese außergewöhnliche Wohnung jene Eleganz, die den ersten Bezirk seit Generationen zu einer der exklusivsten Wohnadressen Europas macht.

Bereits das beeindruckende Entrée vermittelt den Charakter dieser Immobilie. Hohe Gewölbedecken, kunstvoll restaurierte Stuckelemente und die monumentale Eingangshalle schaffen einen Empfang, wie man ihn heute nur noch in den schönsten Wiener Palais findet. Ein Ambiente, das Besucher beeindruckt und Bewohner jeden Tag aufs Neue willkommen heißt.

Im Inneren eröffnet sich auf rund 120 m² ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit und Eleganz auf harmonische Weise vereint. Die beeindruckende Raumhöhe, klassische Altbauproportionen und die großen Rundbogenfenster lassen außergewöhnlich viel Tageslicht in die Räume strömen und verleihen der Wohnung eine repräsentative Atmosphäre.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die hochwertige Designküche fügt sich nahtlos in den Raum ein und schafft den perfekten Rahmen – sowohl für entspannte Abende als auch für stilvolle Dinner mit Gästen. Warme Parkettböden, klare Linien und hochwertige Materialien unterstreichen den zeitlosen Charakter dieser Immobilie.

Das großzügige Schlafzimmer präsentiert sich als private Suite mit beeindruckenden Fensterflächen und bietet ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich oder eine elegante Lesecke. Das luxuriöse Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie ein separate WC erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Dank der großzügigen Raumstruktur und des durchdachten Grundrisses bietet die Wohnung zudem attraktives Gestaltungspotenzial. Derzeit verfügt sie über ein geräumiges Schlafzimmer, kann aber mit minimalem Aufwand in eine Dreizimmerwohnung mit einem zusätzlichen Schlafzimmer, einem Kinderzimmer oder einem Arbeitszimmer umgestaltet werden. Der Kaufpreis beinhaltet bereits die Errichtung der hierfür erforderlichen Trennwand sowie die vollständige Renovierung der gesamten Wohnung. Dadurch lässt sich die Immobilie flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter [0699/10 81 54 53](tel:069910815453) zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap