

**Zwei charmante Altbauwohnungen – flexibel nutzbar,  
vereint oder getrennt!**



**Objektnummer: 6561**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis            |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien                |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 208,49 m²                |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 208,49 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 7,50                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.700.000,00 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

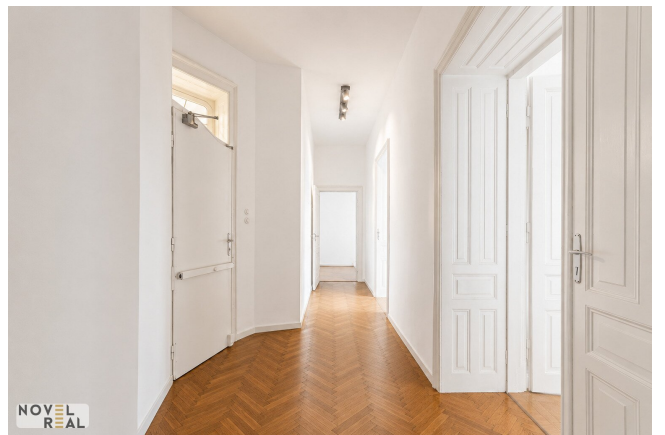
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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











## Objektbeschreibung

In einem repräsentativen Gründerzeithaus im Herzen der Wiener Innenstadt gelangen zwei stilvolle Wohnungen zum Verkauf. Die Einheiten überzeugen durch klassische Altbaudetails, hohe Räume und eine außergewöhnlich zentrale Lage – ideal für Stadtliebhaber mit Anspruch.

**Beide Wohnungen verfügen über eigene Eingänge und können getrennt oder zusammengelegt genutzt werden.** Ob als großzügige Familienwohnung, als Kombination aus Haupt- und Gästewohnung oder als getrennte Einheiten für Mehrgenerationenwohnen – die Möglichkeiten sind vielfältig.

### Wohnung A – ca. 130 m<sup>2</sup>

Diese großzügige Altbauwohnung bietet drei weitläufige Zimmer zur Straßenseite, die sich ideal als **Wohn?Esszimmer, Bibliothek oder Arbeitsbereich** eignen.

- Drei große, lichtdurchflutete Räume mit klassischem Flair
- Zentraler Vorraum mit eleganter Raumverbindung
- Nebenräume & WC
- Hohe Räume, originale Altbaudetails
- Ideal für stilvolles Wohnen mit repräsentativem Charakter

### Wohnung B – ca. 78 m<sup>2</sup>

Diese charmante Einheit bietet eine ruhige Wohnatmosphäre mit flexibler Raumaufteilung – perfekt für **Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice**.

- Zwei große Zimmer plus zusätzlicher Innenhofraum
- Küche, Bad, WC

- Flexible Grundrissgestaltung
- Ideal als eigenständige Stadtwohnung oder als Erweiterung zu Wohnung A

**Die beiden Tops bieten eine seltene Gelegenheit, exklusives Wohnen in bester Innenstadtlage mit architektonischem Flair und maximaler Gestaltungsfreiheit zu verbinden.**

**ACHTUNG HINWEIS: Optional kann im selben Haus auch eine großzügige Geschäftsfläche im Erdgeschoss und Untergeschoss miterworben werden. Sie eignet sich ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten oder zusätzlichen Raum für Atelier, Praxis, Studio oder Lager benötigen.**

Mit einer Sanierung lässt sich aus dieser Immobilie in Top Lage ein außergewöhnliches Prestigeobjekt schaffen – ein echtes Juwel mit langfristigem Wert. Sei es für geschäftliche Nutzung, Wohnen oder eine Kombination aus beidem.

### **Lage & Infrastruktur**

- Perfekte Innenstadtlage zwischen Stadtpark, Stephansplatz und Ringstraße
- Hervorragende Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und City-Bus
- Repräsentative Adresse

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