Exklusive Luxuswohnung in Wiens Top-Lage



Objektnummer: 5731

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	3.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 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.













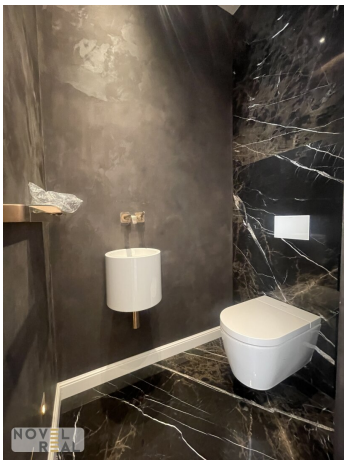




















Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in einem historischen Gebäude im Herzen Wiens und besticht durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage. Die Wohnung liegt im 1. Stock eines Gebäudes aus dem 18. Jahrhundert und ist bequem mit einem modernen Lift zu erreichen.

Die zentrale Lage lässt keine Wünsche offen und bietet das Beste aus beiden Welten: die Nähe zu kulturellen Sehenswürdigkeiten, exquisiten Restaurants, exklusiven Einkaufsmöglichkeiten und dennoch ruhige Rückzugsmöglichkeiten. Hier genießen Sie das pulsierende innerstädtische Lebensgefühl Wiens in vollen Zügen.

Die Wohnung wurde vollständig saniert und auf den neuesten Stand gebracht, um ein modernes und luxuriöses Wohngefühl zu schaffen. Die hochwertigen Materialien und die Liebe zum Detail sind in jedem Raum erkennbar. Sie werden sich sofort in die lichtdurchfluteten 4 Zimmer verlieben, die Ihnen viel Raum für Kreativität und Komfort bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer oder als Home-Office, hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Dieses Apartment stellt nicht nur ein ideales Zuhause für Familien dar, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Die begehrte Lage im Herzen Wiens garantiert eine stabile Wertentwicklung und macht diese Immobilie zu einer sicheren Anlageoption.

Mit einer Fläche von 155m² bietet sie genügend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse. Sie bietet ihnen eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnfläche, die folgende Raumaufteilung umfasst:

Raumaufteilung:

- **Offener Wohn- Essraum mit offener Küche**
- **Master Bedroom** mit En-Suite Badezimmer
    - (Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette)
- **2 weitere Zimmer**

- **Separates Badezimmer** mit bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluß
- **Flur zu den privaten Räumlichkeiten** (Schlafzimmer, Bad und Abstellraum)
- **Separate Toilette**
- **Gang**

Ausstattung:

- **Fußbodenheizung** in jedem Raum sorgt für ein angenehmes Raumklima.
- **Klimaanlage** in jedem Raum für zusätzlichen Komfort an heißen Sommertagen.
- **Sanierte Altbaufenster** bewahren den historischen Charme.
- **Vorbereitung für ein Smart Home System** ermöglicht eine moderne und komfortable Steuerung von Haushaltsgeräten.
- **Eindrucksvolle Gewölbedecken** verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre.
- **Großzügige Raumhöhen** von bis zu 3,50 m schaffen ein luftiges und offenes Raumgefühl.
- **Stilvoll abgestimmtes Interior** sorgt für ein harmonisches Wohnambiente.
- **Geräucherter Eichenparkettboden** verleiht den Räumen eine edle und warme Optik.

Lage, Infrastruktur und Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Die Umgebung ist durch historische Gebäude geprägt und bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnlage. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Stephansdom, das kulturelle und geografische Zentrum Wiens.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Nähe zu kulturellen Sehenswürdigkeiten wie dem Stephansdom, der Hofburg und verschiedenen Museen macht die Lage besonders attraktiv. Außerdem sind wichtige Dienstleistungen wie Banken, Apotheken und Arztpraxen leicht erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn**: Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Verbindungen zu den Linien U1 und U3, die eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen.

- **Bus** und **Straßenbahn**: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten weitere Verbindungen innerhalb der Stadt.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensstil. Tauchen Sie ein in das pulsierende Leben von Wien und genießen Sie gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre in Ihrem neuen Zuhause. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Frau Nina Jordanov via Telefon unter +43 660 44 27 200 oder per E-Mail an nj@novel-real.at. Wir sind sicher, dass Sie von dieser einzigartigen Wohnung begeistert sein werden.

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.

Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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 Verkäufer hin

Infrastruktur / Entfernungen

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

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap