„Rare Art-Déco Residence – Wiener Wohnkultur auf höchstem Niveau“ (engl. & ???.)



Objektnummer: 2699/1663

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	12,00 m²
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	224,05 €
USt.:	24,34 €

Provisionsangabe:

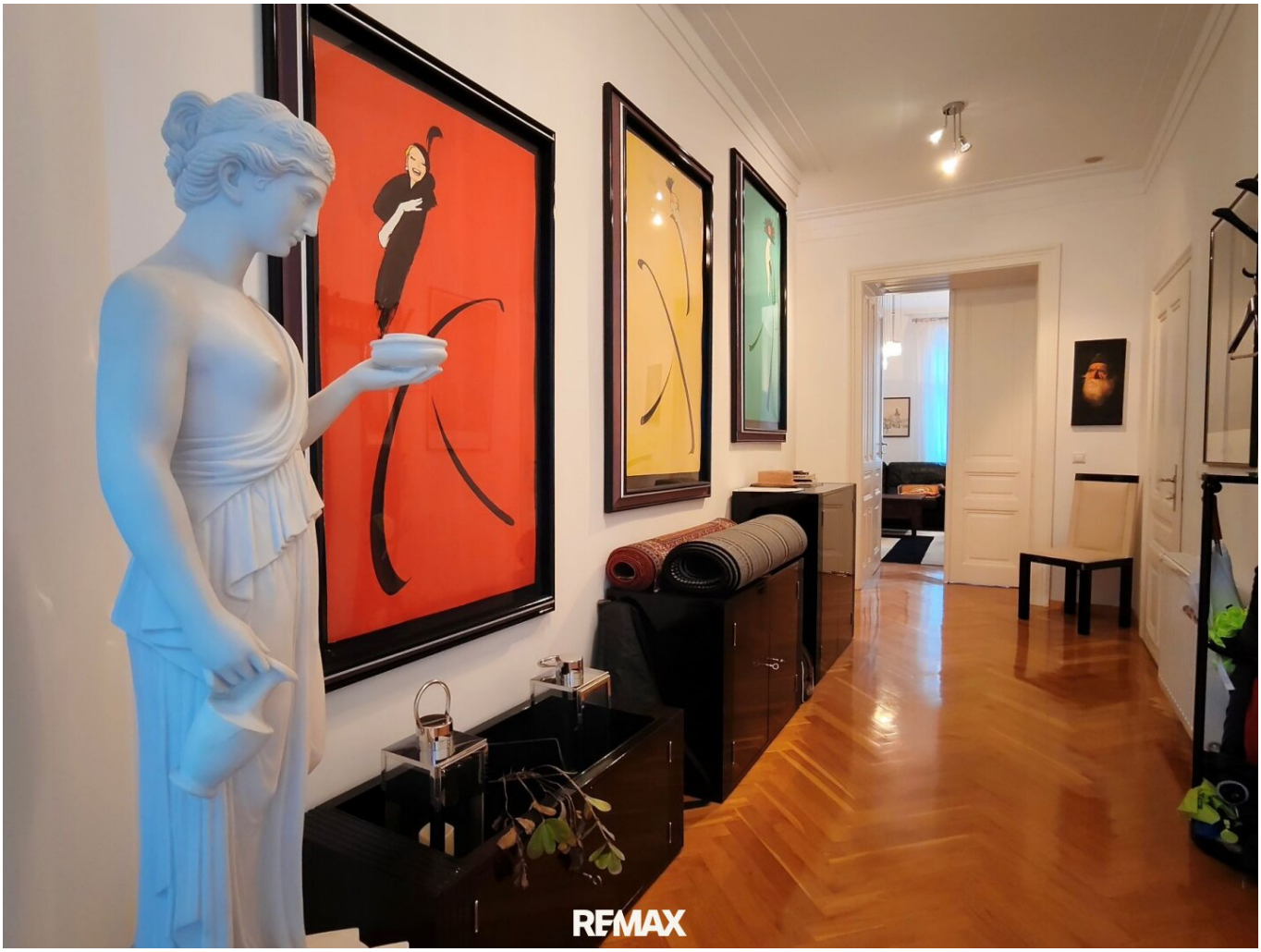
3% des Kaufpreises

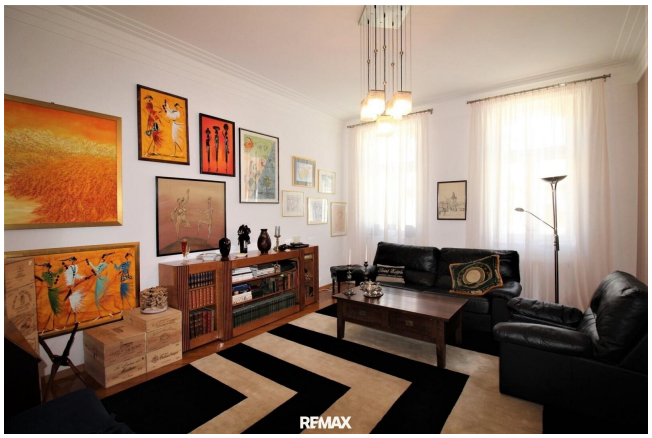
Ihr Ansprechpartner



Herwig Froschauer

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

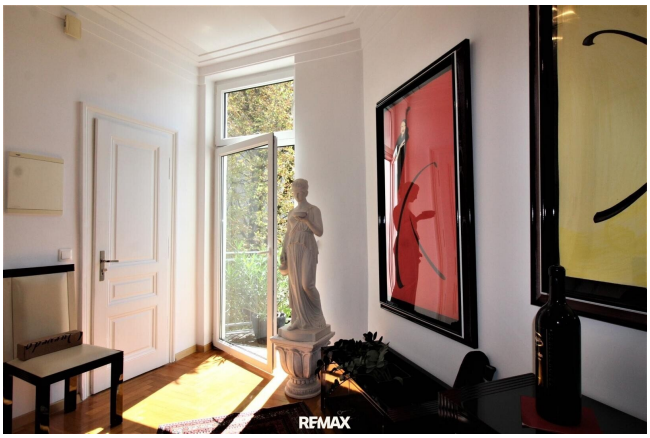

REMAX

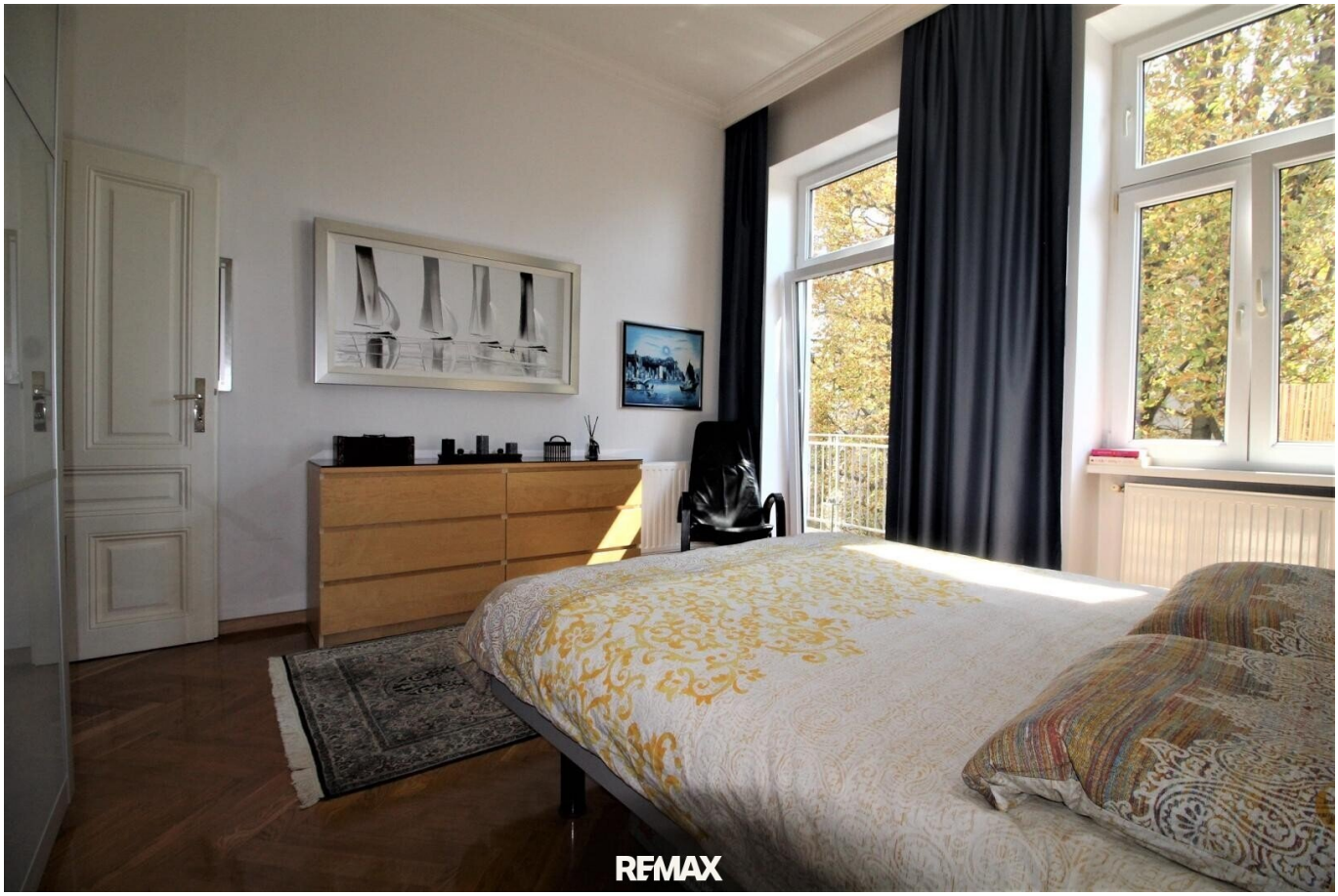

REMAX


REMAX

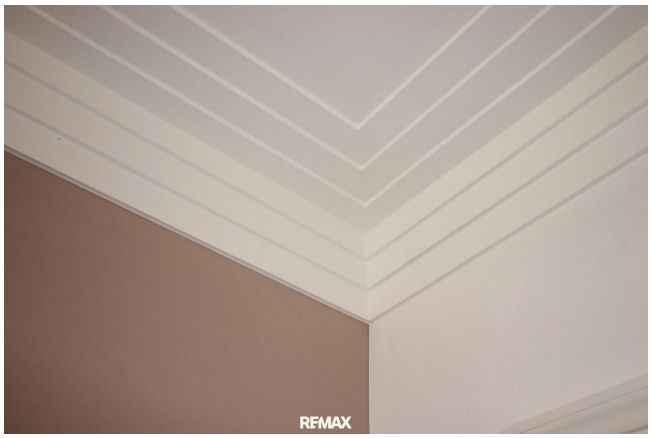

RE/MAX

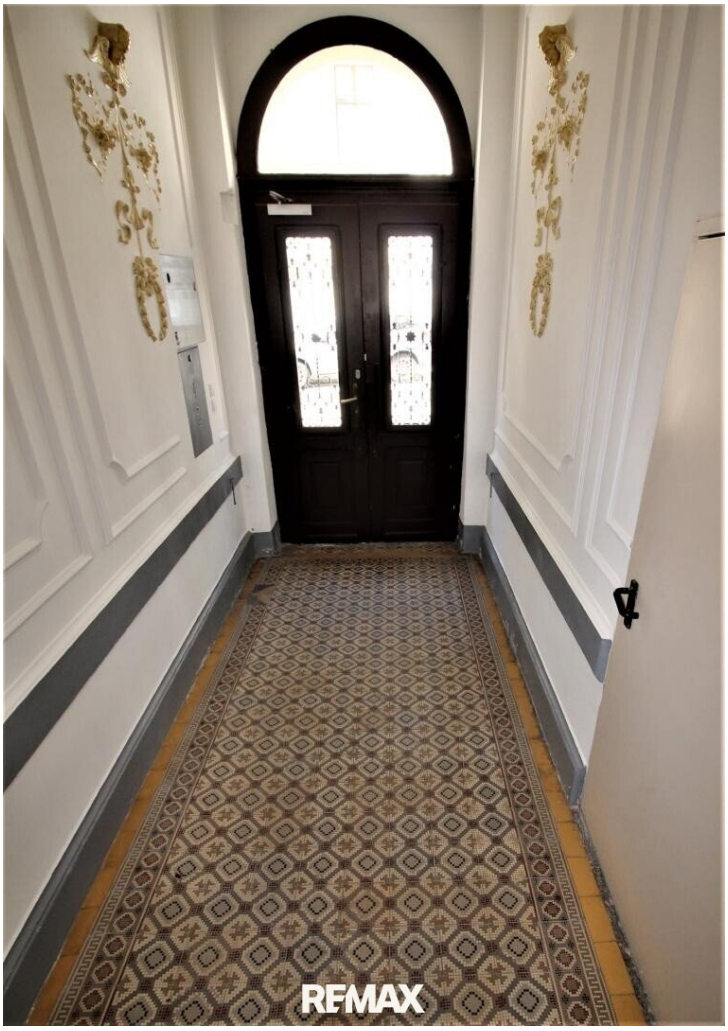

RE/MAX

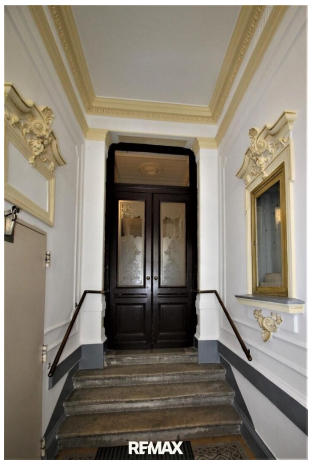

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

ART-DÉCO-RESIDENZ DER EXTRAKLASSE

Exklusives Wohnen am Rand des Wiener Cottageviertels

Es ist mir eine besondere Freude, Ihnen eine außergewöhnliche Residenz in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens präsentieren zu dürfen. Diese seltene Gelegenheit vereint historische Eleganz, architektonische Raffinesse und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Im Sinne der von den Eigentümern gewünschten Diskretion werden weiterführende Informationen ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme und telefonischer Rücksprache übermittelt.

BESCHREIBUNG

In der dritten Liftetage eines repräsentativen Gründerzeithauses, das im Jahr 2007 mit höchstem Qualitätsanspruch umfassend revitalisiert wurde, erwartet Sie eine außergewöhnliche Wohnung, die klassische Wiener Architektur mit zeitloser Art-Déco-Ästhetik verbindet.

Ein besonderes Highlight bildet der großzügige, vollkommen ruhige Balkon mit Blick in begrünte Innenhöfe – ein privater Rückzugsort, der eine seltene Verbindung aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre schafft.

Der unverwechselbare Charakter dieser Immobilie zeigt sich in den kunstvoll gestalteten Art-Déco-Stuckelementen, edlen Echtholzparkettböden sowie in der sorgfältigen Ausführung sämtlicher Details. Im Zuge der Revitalisierung wurde zudem besonderes Augenmerk auf höchsten Wohnkomfort gelegt. Hochwertige Schallschutzmaßnahmen sorgen für ein bemerkenswert ruhiges Wohngefühl und unterstreichen die exklusive Qualität dieser Residenz.

Die Wohnfläche von rund 107 m² ergänzt durch einen ca. 13 m² großen Balkon präsentiert sich in exzellentem Zustand. Eine maßgefertigte Küche mit hochwertigen Kunststeinoberflächen und Premium-Geräten, ein großzügiger begehbarer Schrankraum sowie ein elegant ausgestattetes Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche erfüllen höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität.

Ein trockenes Kellerabteil mit rund 10 m² vervollständigt das Angebot.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die ausgezeichnete Lage verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. Die

nahegelegenen Einkaufsstraßen Gentzgasse und Währinger Straße bieten eine erstklassige Auswahl an Nahversorgung, gehobener Gastronomie und Dienstleistungsangeboten. Die Straßenbahnlinien 40 und 41 sowie die Nachtlinie N41 gewährleisten eine komfortable Anbindung an die Wiener Innenstadt und die U6.

Der traditionsreiche Kutschkermarkt zählt zu den beliebtesten Adressen des Bezirks und steht für hochwertige Kulinarik, regionale Spezialitäten und ein anspruchsvolles Lebensgefühl.

Für Erholung und Freizeit stehen mit dem Türkenschanzpark und dem Währinger Park zwei der schönsten Grünanlagen des Bezirks in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Kaufpreis: € 849.000,–

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Gemäß FAGG und VRUG können Besichtigungstermine sowie die Bekanntgabe sensibler Objektdaten ausschließlich nach schriftlicher Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten erfolgen.

Erforderliche Angaben:

• Vor- und Nachname

• Hauptwohnsitz (aktuelle Meldeadresse)

• Telefonnummer

• E-Mail-Adresse

english Version:

PRIVATE ART DÉCO RESIDENCE OF DISTINCTION

Exclusive Living at the Edge of Vienna’s Prestigious Cottage District

It is my distinct pleasure to present an exceptional residence in one of Vienna’s most sought-after residential addresses. This rare offering combines historic grandeur, refined Art Déco elegance, and contemporary living comfort at the highest level.

In accordance with the owners’ wish for absolute discretion, further details will be provided exclusively following direct contact and a personal telephone conversation.

DESCRIPTION

Situated on the third floor of an elegant period building, meticulously revitalized in 2007 to the highest standards, this distinguished residence represents a seamless blend of classical Viennese architecture and timeless Art Déco sophistication.

A particular highlight is the spacious and exceptionally private balcony overlooking tranquil green courtyards. Offering remarkable peace and seclusion, it serves as a rare retreat within the city and an ideal setting for relaxation or entertaining.

The residence derives its distinctive character from carefully curated Art Déco stucco detailing, exquisite hardwood parquet flooring, and an unwavering commitment to quality throughout. During the comprehensive renovation, special emphasis was placed on acoustic comfort, resulting in an exceptionally quiet and private living environment.

With approximately 107 m² of living space complemented by a balcony of around 13 m², the apartment is presented in impeccable condition. The interiors feature premium materials and refined craftsmanship, including a bespoke kitchen with engineered stone surfaces and high-end appliances, a generous walk-in wardrobe, and an elegant bathroom with both a corner bathtub and a separate shower.

A dry private cellar compartment of approximately 10 m² completes this exclusive offering.

LOCATION & INFRASTRUCTURE

The property enjoys an outstanding location that combines urban convenience with exceptional quality of life. Gentzgasse and Währinger Straße are within easy walking distance, offering a diverse selection of boutiques, cafés, restaurants, and everyday amenities.

Excellent public transport connections are provided by tram lines 40 and 41, as well as the N41 night service, ensuring swift access to Vienna’s historic city centre and the U6 underground line.

One of the district’s most cherished destinations is the renowned Kutschkermarkt, celebrated for its premium culinary offerings, regional delicacies, and vibrant neighbourhood atmosphere.

For recreation and outdoor enjoyment, both Türkenschanzpark and Währinger Park are located within comfortable walking distance and rank among Vienna’s most attractive green spaces.

Purchase Price: € 849,000

The agent is acting as a dual broker.

In accordance with Austrian consumer protection regulations (FAGG and VRUG), viewings and the disclosure of confidential property information, including the exact address, can only be arranged following a written enquiry providing complete contact details.

Required information:

• Full name

• Primary residential address

• Telephone number

• E-mail address

?????????? ??????

?????????? ART DÉCO ???????-?????

??????????? ?????????? ????? ?? ?????????? Cottageviertel ? ?????

??? ????? ??????????? ??? ????????? ?????????? ? ????? ?? ?????????????? ???????? ??????? ?????. ?? ???????? ?????????? ???????? ???????????, ??? ??????? ????????? ???????????, ???????????? ???????? ?? ???????? ??????? ????????? ?????.

? ????????? ???????????????, ?? ???????? ????????, ???????? ?????????? ????????? ???????? ????? ?????????? ???????? ?? ?????????? ???????.

????

?? ???????? ??????? ??????? ????? Gründerzeit, ???? ? 2007 ???? ??????? ?????????? ?????????? ?????????????, ??????????? ???????? ???????????? ?????, ?? ???????? ????????? ???????????? ?????????? ???????????? ? ???????????? ????? Art Déco.

????????? ????? ?????????? ????????? ?????? ?????? ??????? 13 ?² ?? ????? ?? ?????? ????????? ?????. ?? ????????? ??????? ??? ???????????, ???? ????? ???????? ?????? ?? ???????????? ? ?????? ????? ?????.

?????????? ???????? ?????????? ???????????? ????????? ??????? ? ????? Art Déco, ???????????? ?????? ?? ?????? ????? ?????? ?? ???????? ????????? ???????????? ???????. ??? ??? ????????????? ???? ???????????? ???????????? ????????? ???????, ?? ????????????

?????????? ?????? ???? ?? ???????????.

??????? ????? ????????? ??????? 107 ?². ?????'?? ????????? ? ???????????? ????? ?? ?????????? ???????? ?????????? ????????? ??????????. ?? ?????? ???????? — ????? ???????-????? ? ?????????? ?? ???????? ?????? ?? ???????? ????????? ???????, ???????? ?????????? ???????, ? ????? ????????? ????? ??????? ? ??????? ?????? ?? ??????? ??????? ?????.

????????? ???????????? ???? ????????? ?????????? ?????? ??????? 10 ?².

??????? ?? ?????????????

?????????? ??????????? ? ????? ?? ???????????????? ?????? 18-?? ?????? ?????. ?????? Gentzgasse ?? Währinger Straße ?????????? ??????? ????? ???????, ????????????? ????????, ???????? ?? ???????????? ?????????????.

?????? ??????????? ?????????? ???????????? ????????? ????? 40 ?? 41, ? ????? ?????? ??????? N41, ?? ???????? ?????? ????????? ??????????? ?????? ????? ?? ????? ????? U6.

????????? ?????? ?????? ? ?????????? Kutschkermarkt — ???????? ????????????? ???????? ?? ??????????? ???????? ??????? ?????.

??? ?????????? ? ?????????? ????????? ??????????? Türkenschanzpark ?? Währinger Park — ???? ? ????????????? ??????? ??? ?????.

????????: € 849.000

????? ??? ?? ????????? ??????????.

?????????? ?? ????? ????????????? ????????????? (FAGG ?? VRUG), ??????????? ????????? ?? ??????? ????????? ?????????? ???? ??'???? ??????? ???? ????? ?????????? ?????? ?? ??????????? ?????? ?????????? ?????.

????????? ??????:

• ??'? ?? ????????

• ?????? ????????? ????? ??????????

• ????? ????????

• ?????????? ??????

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap