

**Büro - Ordination - Wohnen || Exklusive Etagenwohnung
mit erlaubter gewerblicher Nutzung in absoluter Top-Lage**



Objektnummer: 1790/172

Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1500
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	243,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Heizwärmebedarf:	C 55,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	2.649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	10.878,85 €
Betriebskosten:	348,57 €
USt.:	40,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

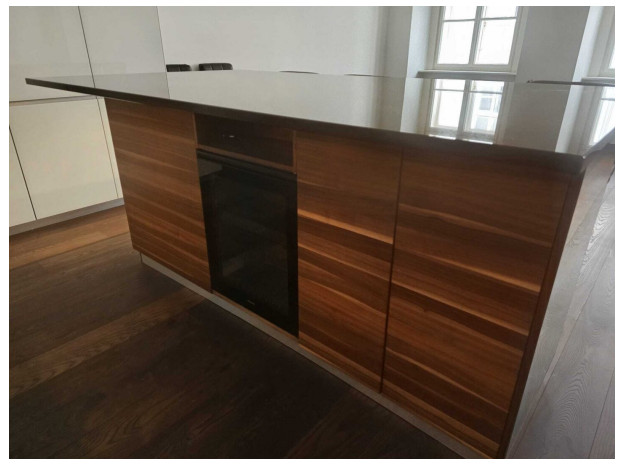
Ihr Ansprechpartner



Daniel Olszewski

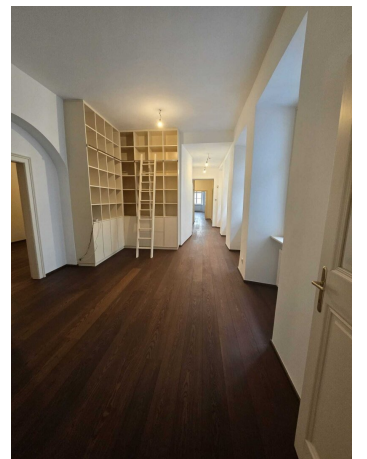
ImmoEngel GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 18
1220 Wien









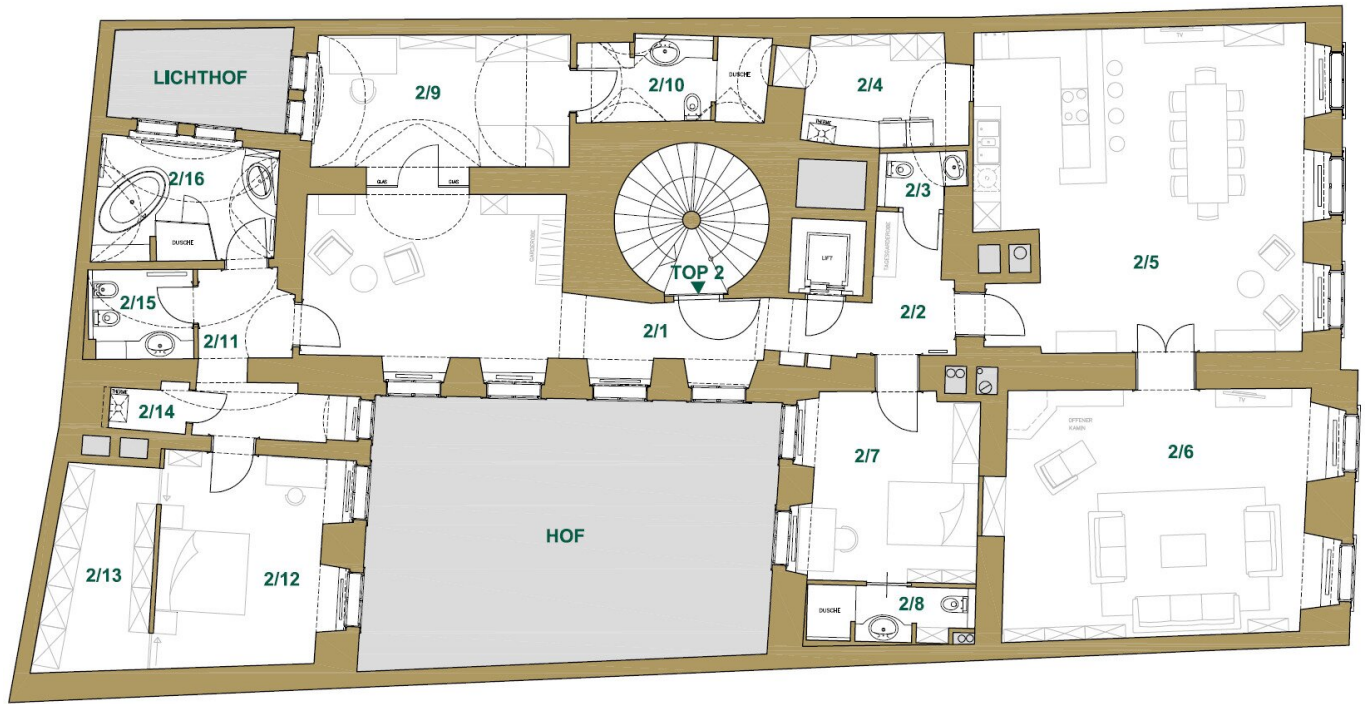












Objektbeschreibung

Willkommen in einer Residenz, die Großzügigkeit und Geschichte auf einzigartige Weise vereint. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung erstreckt sich über eine **gesamte Etage** eines prachtvollen, denkmalgeschützten Gebäudes, das um das Jahr 2013 mit höchster Präzision und Liebe zum Detail generalsaniert wurde. Hier finden Sie Ruhe trotz der zentralen Top-Lage. Aufgrund der im Wohnungseigentumsvertrag **bereits vereinbarten gewerblichen Nutzung** ist eine Nutzung als Büro, Ordination - oder ähnliche Nachbarschafts-freundliche Branchen - bereits gestattet. Zudem sprechen mehrere Umstände für einen reibungslosen, gewerblichen Betrieb, wie zum Beispiel die Lage in der ersten Etage (ohne Nachbarn unterhalb), der Zugang direkt vom Lift oder, die Konzipierung mit eigenen Badezimmern in jedem Raum oder auch der großzügige Vorraum samt Bibliothek, welcher ideal als Wartebereich, Showroom oder Welcome-Area genutzt werden könnte.

Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. **243 m²** erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse:

- **Höchste Privatsphäre:** Der Zugang erfolgt diskret entweder über das Stiegenhaus oder **direkt mit dem Aufzug**, der Sie unmittelbar in Ihre privaten Räumlichkeiten führt.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Die Wohnung verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer. Das Besondere: Jedes Schlafzimmer ist als Master-Suite konzipiert und verfügt über ein **eigenes En-Suite-Badezimmer**.
- **Wohnkultur pur:** Ein architektonisches Highlight ist die elegante **Bibliothek im Flurbereich**, die zum Verweilen einlädt. Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige Wohnzimmer, in dem ein **offener Kamin** an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt.
- **Kulinarik auf Top-Niveau:** Die hochwertige Maßküche ist bereits mit modernsten Markengeräten voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.
- **Ruheoase in der Stadt:** Trotz der zentralen Lage besticht das Objekt durch eine angenehme Stille, da die Fenster größtenteils zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet sind.
- Die Wohnung wurde kürzlich **renoviert**

Diese Immobilie ist ein seltenes Juwel für Kenner, die das Besondere suchen – eine perfekte Symbiose aus historischer Substanz und modernem High-End-Komfort.

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 <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