Exklusive Adresse Seilerstätte | 3 Zimmer auf 81 m² im Herzen der Wiener Innenstadt



Objektnummer: 1643/189

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,27 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,96 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	925.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626








SIEMENS
Weitere Programme
Favoriten
Einweichstarter
Quick&Power/Wash
Express 20
Finish Dampf


KI-Visualisierung






KI-Visualisierung







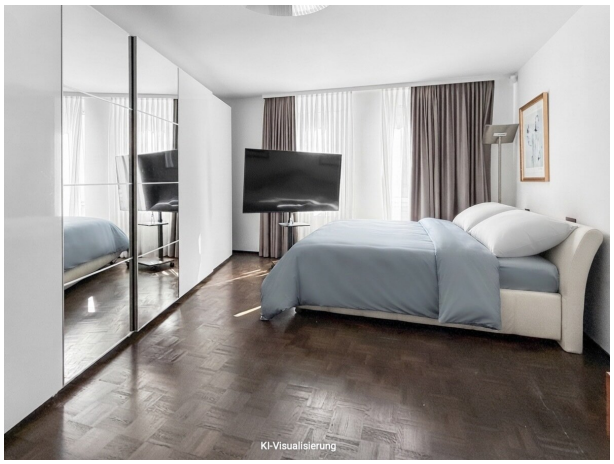

KI-Visualisierung

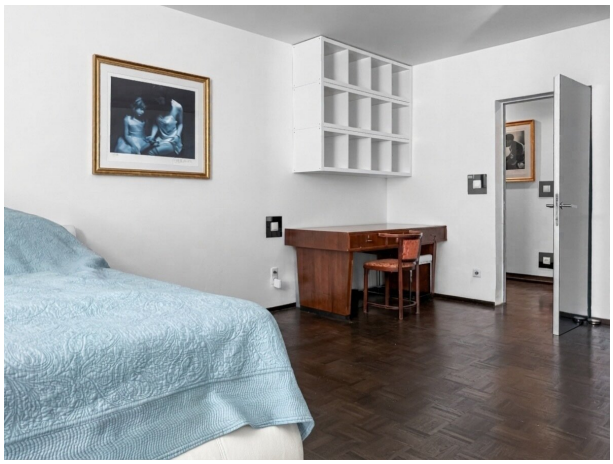





KI-Visualisierung




KI-Visualisierung








KI-Visualisierung

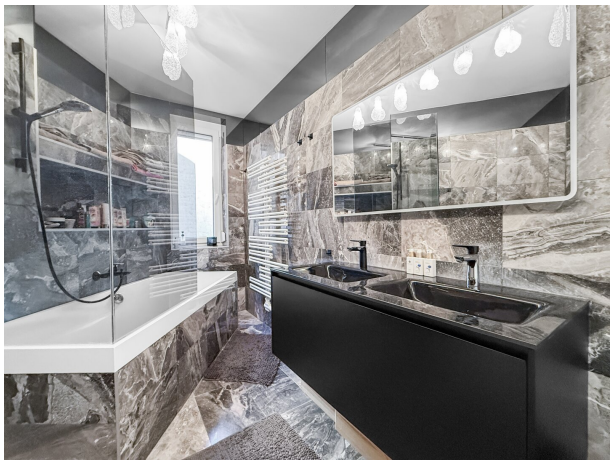



KI-Visualisierung




KI-Visualisierung

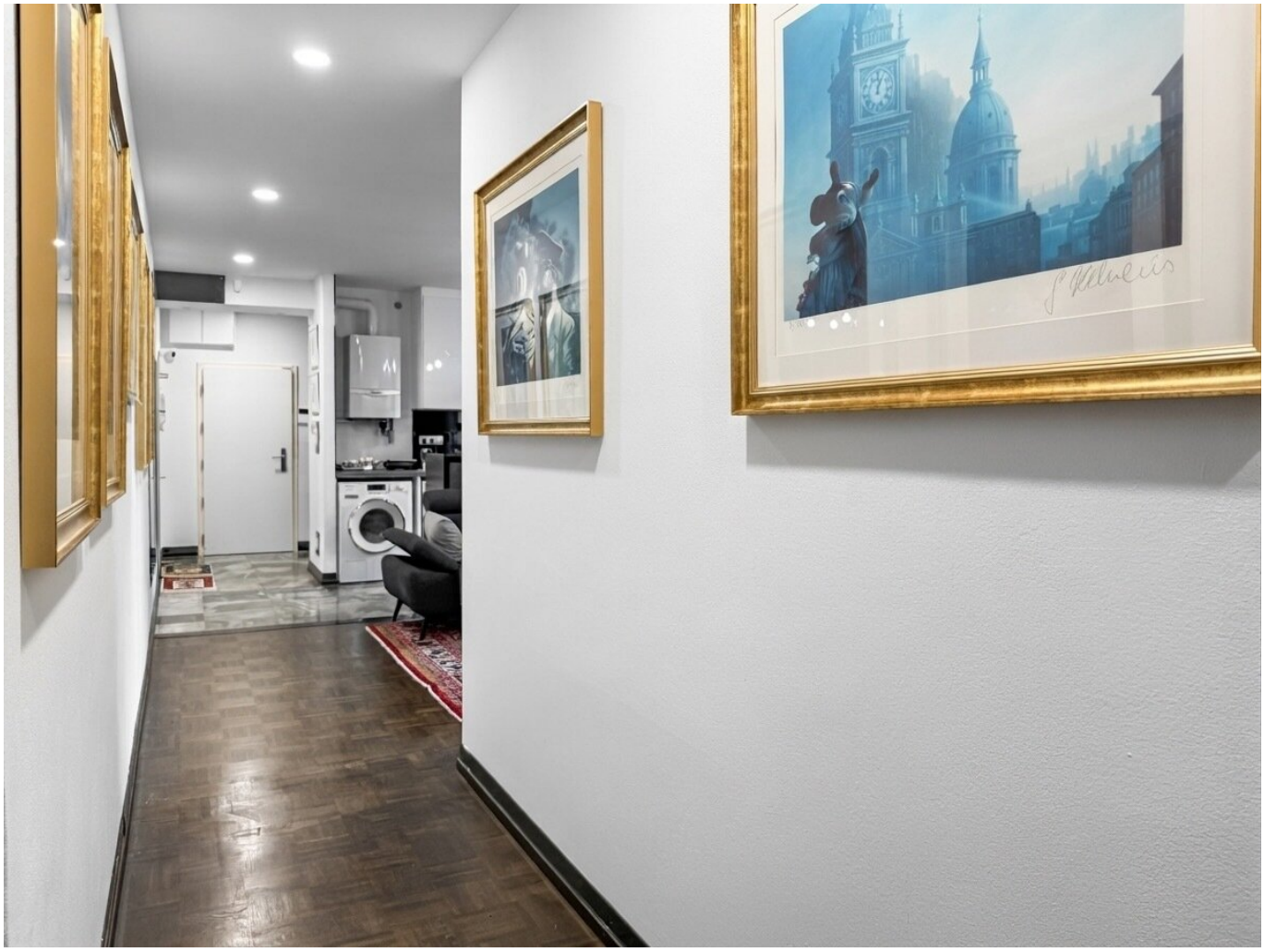




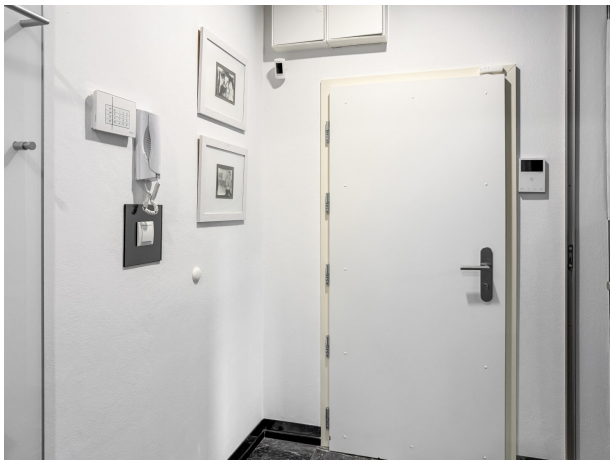










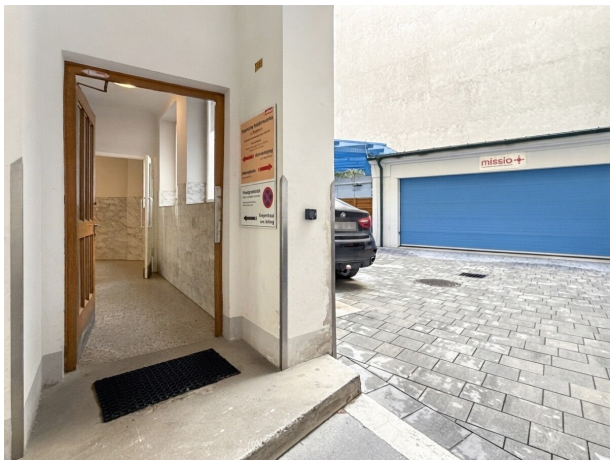











missio


missio


missio

Objektbeschreibung

Eine der begehrtesten Adressen der Wiener Innenstadt. Ein Lebensgefühl, das weit über die eigenen vier Wände hinausgeht.

Während Menschen aus aller Welt nach Wien reisen, um die prachtvolle Architektur, die geschichtsträchtigen Gassen und das unverwechselbare Flair der Innenstadt zu erleben, haben Sie hier das Privileg, genau diesen besonderen Ort Ihr Zuhause zu nennen.

In der **Seilerstätte, mitten im 1. Wiener Gemeindebezirk**, erwartet Sie eine rund **81 m² große Drei-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock**, die urbanes Lebensgefühl mit einem ganz persönlichen Rückzugsort verbindet. Der charmante Franziskanerplatz, das **Palais Coburg**, der Stadtpark und renommierte Theater liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Ausgezeichnete Restaurants, traditionsreiche Kaffeehäuser und internationale Gastronomiekonzepte prägen die unmittelbare Nachbarschaft. Hier braucht es keinen besonderen Anlass, um das Beste der Stadt zu genießen - es gehört ganz selbstverständlich zum Alltag.

Ein Stück Wiener Innenstadt, das Ihnen gehören könnte. Jetzt Video ansehen!

Wohnen mit Freiraum und Persönlichkeit

Die Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung und zwei separat begehbaren Schlafzimmern**, die unterschiedliche Ausblicke und Wohnqualitäten bieten.

Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile** bildet den Mittelpunkt des Zuhauses. Hier gehen Kochen, Genießen und Entspannen fließend ineinander über. Der anschließende Wohnbereich mit Couch und Fernseher schafft einen gemütlichen Platz für ruhige Abende und entspannte Stunden.

Die **beiden** weiteren **Zimmer** sind **vom Vorraum aus zentral begehbar** und bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten: **Eines ist zur Seilerstätte ausgerichtet** und lässt Sie am städtischen Leben teilhaben, **das andere blickt in den ruhigen Innenhof** - ein angenehmer Rückzugsort abseits des geschäftigen Treibens. Ob als Schlafzimmer, stilvolles Homeoffice oder Gästezimmer für Freunde und Familie: Die getrennte Begehbarkeit ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne samt Glas-Duschabtrennung** ausgestattet und vereint damit den Komfort eines entspannenden Bades mit der Funktionalität einer Dusche. **Zwei Waschbecken** bieten zusätzlichen Komfort im Alltag, während ein **WC sowie**

ein Bidet die Ausstattung vervollständigen.

Ein Stück Wien, das Ihnen ganz persönlich gehört

Die **Seilerstätte im 1. Wiener Gemeindebezirk** gehört zu jenen Adressen, an denen sich Geschichte, Kultur und zeitgemäßes Stadtleben auf besonders reizvolle Weise begegnen. Hier sind es nicht nur die prachtvollen Fassaden und historischen Gassen, die den besonderen Charakter der Umgebung ausmachen, sondern vor allem die unzähligen Möglichkeiten, die sich direkt vor der eigenen Haustüre eröffnen.

Der Morgen beginnt vielleicht mit einem Espresso am **Franziskanerplatz**, einem der charmantesten Plätze der Wiener Innenstadt. Anschließend führt ein Spaziergang vorbei am pr achtvollen Palais Coburg bis in den Stadtpark, während die Kärntner Straße mit ihren exklusiv en Boutiquen und internationalen Marken zu einem Einkaufsbummel einlädt. Auch der **Stephansplatz mit dem weltberühmten Stephansdom**, dem Wahrzeichen Wiens, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bildet das pulsierende Herz der historischen Innenstadt.

Kulinarisch zählt die Umgebung zu den spannendsten Adressen der Stadt. Von **traditionsreichen Wiener Kaffeehäusern** über moderne Bistros bis hin zu **international renommierter Spitzengastronomie** eröffnet sich eine Vielfalt, die kaum Wünsche offenlässt. Ebenso selbstverständlich gehört das kulturelle Angebot zum Alltag: Ein spontaner Theaterbesuch, ein Konzertabend oder eine Vorstellung in der **Wiener Staatsoper** sind hier keine aufwendig geplanten Ausflüge, sondern Teil des Lebens unmittelbar vor der Haustüre.

Die **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung** ergänzt diese außergewöhnliche Lage und macht auch Ziele außerhalb der Innenstadt bequem erreichbar. Vieles, was Wien so lebenswert macht, lässt sich hier allerdings ganz einfach zu Fuß entdecken.

Ob als **persönlicher Lebensmittelpunkt, stilvolles Zweitdomizil oder langfristige Immobilieninvestition** - diese Wohnung bietet die seltene Gelegenheit, sich einen privaten Rückzugsort im Herzen einer der faszinierendsten Städte Europas zu sichern.

Während andere Wien entdecken, sind Sie hier längst zu Hause.

Mein Service

Eine Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens verdient eine ebenso individuelle Betreuung. Als Ihre Immobilienberaterin begleite ich Sie mit **persönlichem Engagement, Diskretion und einem hohen Anspruch an Servicequalität** - von der ersten Besichtigung bis zur erfolgreichen Schlüsselübergabe.

Sie haben Fragen zur Wohnung, wünschen weitere Informationen oder möchten sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser besonderen Innenstadtadresse überzeugen?

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Lage & Infrastruktur - bestens vernetzt, mitten im Herzen Wiens

So zentral zu wohnen bedeutet nicht nur, die schönsten Seiten Wiens direkt vor der Haustüre zu haben, sondern auch von einer **hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung** zu profitieren.

Der **Stephansplatz mit der U-Bahn-Linie U1** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Auch die **U3 am Stephansplatz** erweitert die Möglichkeiten, Wien schnell und unkompliziert zu durchqueren. In Richtung Stadtpark befindet sich die **U4-Station Stadtpark**, die unter anderem eine direkte Verbindung nach Wien Mitte-Landstraße sowie zum Karlsplatz und nach Schönbrunn ermöglicht. Ergänzend stehen in der näheren Umgebung mehrere Straßenbahnstationen und weitere öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung.

Besonders attraktiv für **international Reisende, Geschäftsleute und Menschen mit einem Zweitwohnsitz in Wien** ist die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte-Landstraße**. Neben den U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie den S-Bahn-Verbindungen verkehrt hier der **City Airport Train (CAT)**, der den Flughafen Wien in nur rund **16 Minuten ohne Zwischenstopp** erreicht.

Ob ein Geschäftstermin, ein spontaner Wochenendausflug oder eine internationale Reise - von dieser Adresse aus bleiben Sie in jeder Hinsicht flexibel.

Mitten in der Stadt zu Hause. Mit der Welt bestens verbunden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

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