

EXKLUSIVE LUXUSRESIDENZ IM HERZEN WIENS – CA. 200 m² | 3 SCHLAFZIMMER | 3 BÄDER | KAMIN | BALKON | GENERALSANIERT

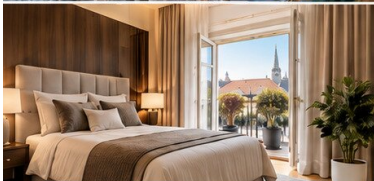


**EXKLUSIVE
LUXUSRESIDENZ
IM HERZEN WIENS**

1010 Wien – Innere Stadt
Nur wenige Schritte
vom Stephansdom



real good living
REAL ESTATE SERVICES



 Ca. 200 m ² Wohnfläche	 4 Zimmer 3 Schlafzimmer	 3 Badezimmer 4 WCs	 Offener Kamin ca. 60 m ² Wohn- und Essbereich	 Balkon mit Zugang vom Masterbedroom	 Hochwertige Ausstattung Generalsaniert	 Top-Lage 1010 Wien Nahe Stephansdom
KAUFPREIS € 3.300.000,-		Ihr Ansprechpartner: ☎ +43 664 355 3790 ✉ bruno.franz@realgoodliving.at				

Objektnummer: 4356/353

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1760
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Bäder:	3
WC:	4
Keller:	26,00 m²
Kaufpreis:	3.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790

**EXKLUSIVE
LUXUSRESIDENZ
IM HERZEN WIENS**

1010 Wien – Innere Stadt
Nur wenige Schritte
vom Stephansdom



Ca. 200 m²
Wohnfläche



4 Zimmer
3 Schlafzimmer



3 Badezimmer
4 WCs



Offener Kamin
ca. 60 m²
Wohn- und Essbereich



Balkon
mit Zugang
vom Masterbedroom



Hochwertige
Ausstattung
Generalsaniert



Top-Lage
1010 Wien
Nahe Stephansdom

KAUFPREIS

€ 3.300.000,-

Ihr Ansprechpartner:

+43 664 355 3790



bruno.franz@realgoodliving.at

Objektbeschreibung

Stilvolle Wohnkultur auf höchstem Niveau

Mitten im historischen Zentrum Wiens erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnjuwel, das großzügige Raumgestaltung, zeitgemäßen Luxus und die unverwechselbare Eleganz einer klassischen Wiener Stadtresidenz auf eindrucksvolle Weise vereint.

Diese rund **200 m² große, aufwendig generalsanierte Eigentumswohnung** bietet ein exklusives Zuhause für Menschen, die Wert auf anspruchsvolle Architektur, hochwertige Materialien und ein repräsentatives Wohnambiente legen.

Die gelungene Verbindung aus traditionellen architektonischen Elementen und modernem Wohnkomfort verleiht der Immobilie ihren besonderen Charakter. Großzügige Fenster sorgen für natürliche Lichtverhältnisse, während elegante Bodenbeläge, stilvolle Ausstattungselemente und ein harmonisches Raumkonzept ein angenehmes Wohngefühl schaffen.

Hier präsentiert sich urbaner Luxus in seiner schönsten Form – großzügig, elegant und mit viel Liebe zum Detail gestaltet.

Repräsentatives Wohnen mit besonderem Ambiente

Den Mittelpunkt dieser außergewöhnlichen Stadtwohnung bildet der beeindruckende **Wohn- und Essbereich mit rund 60 m² Fläche**.

Das großzügige Raumangebot ermöglicht eine vielseitige Gestaltung – vom exklusiven Wohnsalon über einen eleganten Essbereich bis hin zum stilvollen Mittelpunkt für private Einladungen und gesellschaftliche Anlässe.

Ein **offener Kamin** unterstreicht das besondere Ambiente und schafft gerade in den kühleren Monaten eine warme, behagliche Atmosphäre.

Die moderne Küche fügt sich mit ihrer offenen Gestaltung perfekt in das großzügige Wohnkonzept ein. Eine elegante Kochinsel bildet den zentralen Blickfang und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen, gesellige Abende und anspruchsvolle Kulinarik im eigenen Zuhause.

Die Kombination aus Großzügigkeit, hochwertigem Design und durchdachter Funktionalität macht diesen Wohnbereich zu einem außergewöhnlichen Lebensmittelpunkt.

Private Rückzugsorte mit exklusivem Komfort

Auch die privaten Wohnbereiche überzeugen durch eine besonders gelungene Raumplanung.

Insgesamt stehen **drei großzügige Schlafzimmer** zur Verfügung, die jeweils über ein eigenes zugeordnetes Badezimmer verfügen.

Die elegante **Master-Suite** bildet dabei einen besonders komfortablen Rückzugsbereich. Neben dem großzügigen Schlafraum stehen ein direkt angeschlossener begehbare Kleiderschrank sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Detail ist der **direkte Zugang zum Balkon**, der den privaten Wohnbereich um eine attraktive Außenfläche ergänzt.

Die beiden weiteren Schlafzimmer bieten ebenfalls ausreichend Platz und Privatsphäre. Durch die jeweils zugeordneten Badezimmer eignen sie sich hervorragend als komfortable Schlafräume für Familienmitglieder oder Gäste.

Mit insgesamt **drei Badezimmern und vier WCs** bietet die Wohnung eine Ausstattung, die selbst hohen Ansprüchen an Komfort und Alltagstauglichkeit gerecht wird.

Ausstattung und besondere Merkmale

Die Immobilie überzeugt mit einer umfassenden Ausstattung, die klassische Eleganz und moderne Haustechnik miteinander verbindet.

Die wichtigsten Eckdaten und Ausstattungsdetails:

- Rund 200 m² großzügig gestaltete Wohnfläche
- Vier Zimmer mit repräsentativer Raumaufteilung
- Drei komfortable Schlafzimmer
- Drei Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche
- Vier WCs einschließlich Gäste-WC
- Ca. 60 m² großer Wohn- und Essbereich
- Offener Kamin für ein exklusives Wohnambiente
- Moderne, offen gestaltete Wohnküche mit Kochinsel
- Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

- Balkon mit direktem Zugang von der Master-Suite
- Hochwertige Parkettböden und elegante Fliesen
- Fußbodenheizung und Gasheizung
- Klimaanlage für angenehme Raumtemperaturen
- Personenaufzug im Gebäude
- Traditionelle massive Ziegelbauweise
- Aufwendige und umfassende Generalsanierung

Die hochwertige Ausführung und das großzügige Raumkonzept schaffen ein exklusives Wohnumfeld, das Design, Komfort und Funktionalität auf harmonische Weise vereint.

Wohnen im historischen Zentrum – wo Wien seine schönste Seite zeigt

Wer das Besondere sucht, wird die Lage dieser Immobilie zu schätzen wissen.

Im Herzen des **1. Wiener Gemeindebezirks** gelegen, eröffnet sich ein einzigartiges Umfeld aus historischer Architektur, internationaler Eleganz und vielfältigem urbanem Leben.

Die unmittelbare Umgebung zählt zu den traditionsreichsten und attraktivsten Stadtvierteln der österreichischen Bundeshauptstadt.

Die berühmten Einkaufsstraßen **Graben, Kohlmarkt und Kärntner Straße** sind ebenso bequem zu Fuß erreichbar wie der imposante Stephansdom.

Luxuriöse Boutiquen, internationale Designerlabels, renommierte Juweliere und exklusive Einkaufsmöglichkeiten machen das historische Stadtzentrum zu einer der begehrtesten Einkaufsdestinationen Europas.

Doch nicht nur das Shoppingangebot überzeugt: Erstklassige Restaurants, bekannte Wiener Kaffeehäuser, elegante Bars sowie eine außergewöhnliche Vielfalt an kulturellen Einrichtungen prägen die besondere Lebensqualität dieser Innenstadtlage.

Die Wiener Staatsoper, zahlreiche Theater, renommierte Museen und die prachtvollen Gebäude entlang der Ringstraße bieten ein kulturelles Angebot von internationalem Rang.

Auch der nahe gelegene Stadtpark lädt zu erholsamen Spaziergängen und entspannten

Stunden im Grünen ein.

Hier genießen Sie sämtliche Annehmlichkeiten einer internationalen Metropole, ohne auf den unverwechselbaren Charme und die traditionsreiche Atmosphäre Wiens verzichten zu müssen.

Zentrale Lage mit ausgezeichneten Verkehrsverbindungen

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht eine komfortable und unkomplizierte Mobilität innerhalb der gesamten Stadt.

Mehrere U-Bahn-Stationen sowie Straßenbahnverbindungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **Stephansplatz – U1 und U3:** zentrale Verbindung in zahlreiche Wiener Stadtteile
- **Stubentor – U3:** schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Verkehrsknotenpunkte
- **Schwedenplatz – U1 und U4:** attraktive Anbindung in Richtung Innenstadt, Donaukanal und weitere Bezirke
- **Straßenbahnlinien 1 und 2:** Verbindungen entlang der historischen Ringstraße

Über das öffentliche Verkehrsnetz sind auch die Verkehrsknotenpunkte **Wien Mitte, Wiener Hauptbahnhof und Westbahnhof** gut erreichbar.

Für Fahrten mit dem eigenen Fahrzeug bieten die Ringstraße sowie der Franz-Josefs-Kai wichtige Verbindungen in das übergeordnete Wiener Straßennetz.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens macht diese Wohnadresse besonders attraktiv.

Eine außergewöhnliche Immobilie für gehobene Ansprüche

Großzügige Innenstadtwohnungen dieser Qualität gehören zu den besonderen Angeboten des Wiener Immobilienmarktes.

Die Kombination aus rund 200 m² Wohnfläche, drei komfortablen Schlafzimmern mit eigenen Badezimmern, repräsentativem Wohnsalon, offener Kaminanlage und hochwertiger Generalsanierung bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen.

Ob als repräsentativer Lebensmittelpunkt, exklusives Stadappartement oder stilvolle Zweitresidenz – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnansprüche.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Verbindung zwischen großzügiger Privatsphäre und der unmittelbaren Nähe zu den kulturellen, gesellschaftlichen und kulinarischen Höhepunkten der Wiener Innenstadt.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die eine repräsentative Stadtresidenz in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens suchen.

Kaufpreis und Vermittlung

Kaufpreis: € 3.300.000,–

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher Umsatzsteuer.

Persönliche Beratung und Besichtigung

Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen zu dieser exklusiven Immobilie sowie zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ausführliche Objektinformationen, weiterführende Unterlagen sowie Originalaufnahmen der Immobilie übermitteln wir Ihnen gerne nach entsprechender Anfrage.

Ihr persönlicher Immobilienberater

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Mobil: +43 664 355 3790

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir Anfragen nur bei Bekanntgabe vollständiger Kontaktdaten einschließlich einer telefonisch erreichbaren Rufnummer bearbeiten können.

Hinweis zum Bildmaterial: Einzelne Abbildungen können KI-generierte Visualisierungen enthalten, die ausschließlich der beispielhaften Darstellung dienen. Sie entsprechen nicht zwingend dem tatsächlichen Erscheinungsbild der Immobilie. Authentisches Bildmaterial sowie weiterführende Objektunterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten gerne zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis: Sämtliche Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise beauftragter Dritter und wurden nicht vollständig auf ihre Richtigkeit überprüft. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Wir sind 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