Wiener Eleganz | Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin | 1010 Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 6729/1167

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1877
Wohnfläche:	115,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Betriebskosten:	305,18 €
Heizkosten:	138,32 €
USt.:	94,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48













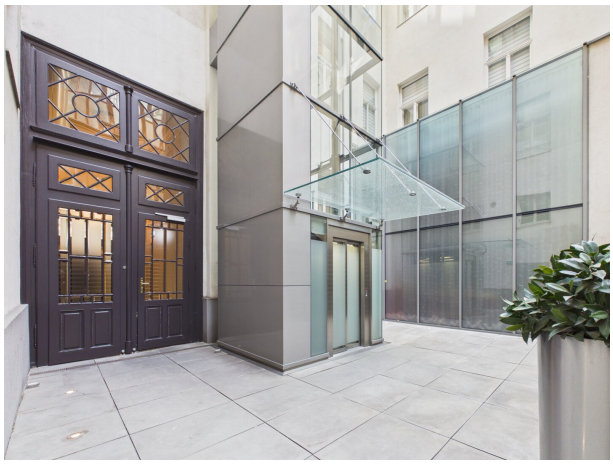

BAD GUYS



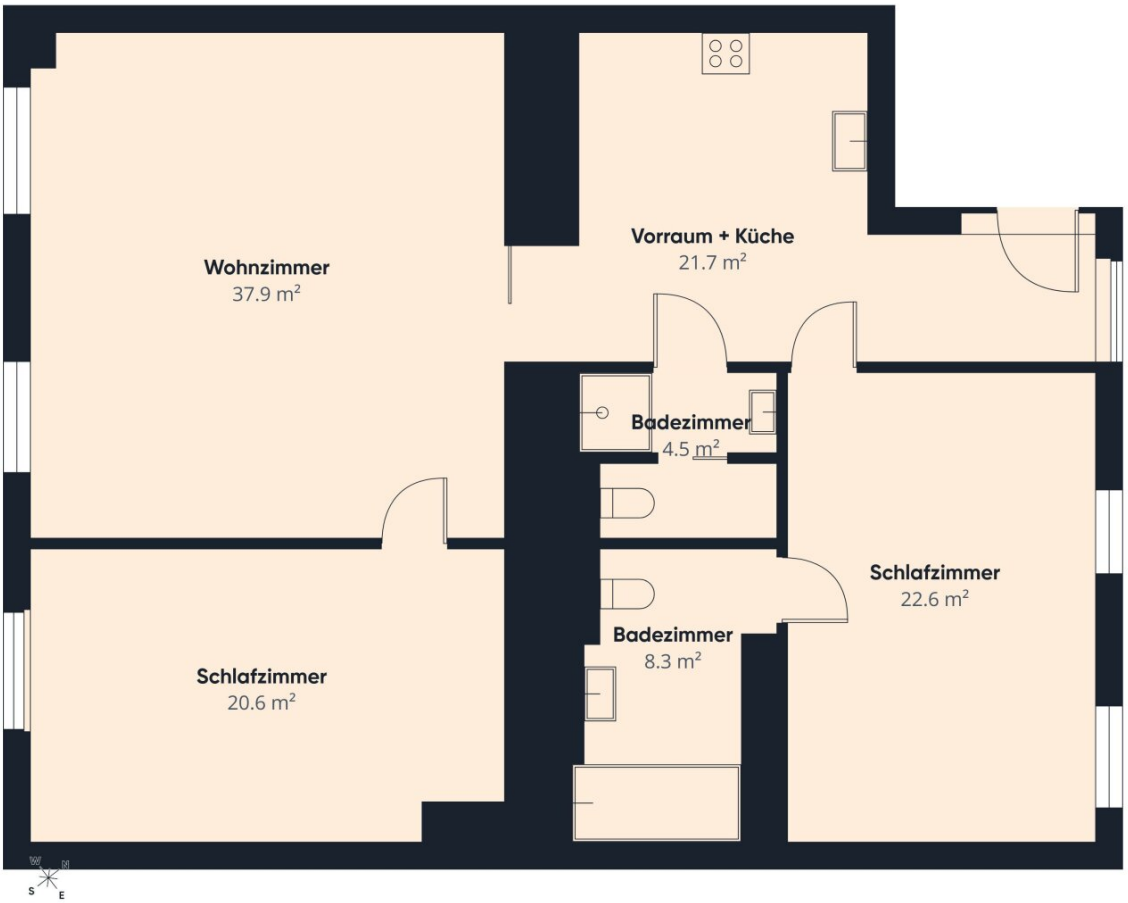












Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

115.7 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Repräsentative Räume, ein privater Schlafbereich mit Bad en suite und ein Kamin als besonderer Akzent: Diese rund 114,20 m² große Stadtwohnung im ersten Bezirk bietet einen stilvollen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen. Ihre großzügigen Proportionen und die klassische Raumwirkung verleihen ihr eine Eleganz, die sowohl mit ausgewählten Antiquitäten als auch mit zeitgenössischem Design harmoniert.

Den Mittelpunkt bildet das rund 36,70 m² große Wohnzimmer. Hohe Fenster und helle, ausdrucksstark gemaserte Bodenflächen prägen sein Erscheinungsbild. Die Raumgröße erlaubt eine selbstverständliche Verbindung von großzügigem Wohnen und stilvollem Empfangen, mit Platz für eine einladende Sitzgruppe, eine festliche Tafel und persönliche Lieblingsstücke. Hier findet der Alltag ebenso seinen Platz wie ein Abend in Gesellschaft.

An das Wohnzimmer schließt ein rund 21 m² großes Zimmer an, das derzeit als Schlafzimmer genutzt wird. Warme Holztöne und der Kamin schaffen eine intime, behagliche Atmosphäre. Je nach persönlichem Wohnkonzept lässt sich dieser Raum auch als gemütliche Bibliothek oder privates Arbeitszimmer gestalten.

Ein weiterer, rund 22,70 m² großer Schlafraum liegt getrennt davon und ist über den Küchen- und Eingangsbereich zugänglich. Mit seinem unmittelbar angeschlossenen Badezimmer bildet er einen eigenständigen Rückzugsbereich innerhalb der Wohnung. Das rund 7,70 m² große Bad verfügt über eine Badewanne, einen großzügigen Waschtisch mit Unterschrank und ein WC. Die helle, gemaserte Gestaltung setzt die elegante Formensprache der Wohnräume fort.

Die separate Küche fügt sich mit weißen Fronten und weitläufigen Arbeitsflächen in das Gesamtbild ein. Eine ergänzende Theke setzt einen kommunikativen Akzent, während die direkte Verbindung zum Wohnzimmer kurze Wege beim Bewirten ermöglicht. Der angeschlossene Eingangsbereich verbindet die unterschiedlichen Wohnbereiche miteinander.

Ein zusätzliches Badezimmer mit verglaster Dusche und Waschtisch sowie ein dahinterliegendes, räumlich abgetrenntes WC vervollständigen die Wohnung.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 12,27 m²

- Badezimmer mit Dusche mit ca. 4,50 m²

- Badezimmer mit Badewanne mit ca. 8,27 m²

- Küche mit ca. 9,45 m²

- Wohnzimmer mit ca. 37,94 m²

- Zimmer mit ca. 20,64 m²

- Wintergarten mit ca. 22,64 m²

Über die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Wiener Innenstadt, nur wenige Schritte von Ringstraße, Stadtpark und Schwarzenbergplatz entfernt. Erstklassige Restaurants, exklusive Einkaufsmöglichkeiten sowie bedeutende Kulturinstitutionen befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit. Eine repräsentative Wohnlage für Menschen, die urbanen Komfort, Wiener Geschichte und höchste Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
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