EXKLUSIVE 157 m² ALTBAUWOHNUNG IN BESTLAGE – DIREKT AN DER GRENZE ZUM 1. BEZIRK | LUXUSWOHNEN MIT INDIVIDUELLEM GESTALTUNGSPOTENZIAL



Objektnummer: 1945/2927

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,82 m²
Zimmer:	7
WC:	1
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.289,76 €
Betriebskosten:	497,93 €
USt.:	49,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Francesco Mijailovic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 660 7475471


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Adresse. Ein repräsentatives Haus auf höchstem Niveau. Und 157 m², die darauf warten, zu einer ganz persönlichen Luxusresidenz zu werden.

In einer der exklusivsten Wohnlagen des 9. Wiener Gemeindebezirks, nur rund 100 Meter vom 1. Bezirk entfernt, gelangt diese großzügige Altbauwohnung mit ca. 157 m² Wohnfläche und derzeit sieben Zimmern zum Verkauf.

Die Immobilie befindet sich in einem umfassend und hochwertig sanierten Gebäude, das modernen Luxus und erstklassigen Wohnkomfort vereint. Ein hauseigener Concierge-Service, ein exklusiver Fitnessraum sowie weitere Annehmlichkeiten unterstreichen den besonderen Anspruch dieser Liegenschaft.

Die Wohnung selbst befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch eine seltene Möglichkeit: Auf großzügiger Fläche können Sie Ihre eigenen architektonischen Vorstellungen verwirklichen und ein Wohnkonzept schaffen, das höchsten individuellen Ansprüchen gerecht wird.

157 m² – Raum für ein völlig neues Wohngefühl.

Besonders reizvoll ist die Möglichkeit, die bestehende Raumaufteilung neu zu interpretieren. Ob eine großzügige 4- oder 5-Zimmer-Konzeption mit einem beeindruckenden Wohn- und Essbereich, einer offenen Designerküche und großzügigen privaten Rückzugsbereichen – hier lässt sich ein Wohnkonzept realisieren, das weit über den gewöhnlichen Altbaustandard hinausgeht.

Ein besonderes Highlight wäre die Gestaltung der einzelnen Schlafzimmer als eigenständige Master-Bedroom-Bereiche. Je nach architektonischer Planung könnte jedes Schlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer und einem integrierten Ankleidebereich ausgestattet werden. So entsteht ein außergewöhnliches Wohngefühl, bei dem Privatsphäre, Komfort und Eleganz im Mittelpunkt stehen.

Großzügige Raumproportionen, ein repräsentativer Wohnbereich, hochwertige Naturmaterialien, maßgefertigte Einbauten und ein zeitloses Interior-Design bieten die perfekte Grundlage für eine moderne Luxuswohnung mit klassischem Wiener Altbaucharakter.

LUXUS BEGINNT BEREITS VOR DER EIGENEN WOHNUNGSTÜR

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Immobilie liegt im Haus selbst. Das Gebäude wurde umfassend auf luxuriösem Niveau saniert und bietet seinen Bewohnern ein Wohnumfeld, das man sonst vor allem aus internationalen Premiumimmobilien kennt.

Zu den besonderen Annehmlichkeiten zählen:

- Hauseigener Concierge-Service
- Exklusiver Fitnessraum direkt im Haus
- Personenaufzug
- Reinigungsservice
- Wachdienst
- Alarmanlage und Sicherheitskameras
- Hochwertig saniertes und repräsentatives Gebäude

EINE DER BEGEHRTESTEN ADRESSEN WIENS

Die Lage ist ein weiteres absolutes Highlight. Der 1. Wiener Gemeindebezirk befindet sich nur rund 100 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Damit genießen Sie die Vorzüge zweier begehrter Wiener Bezirke: die elegante Wohnatmosphäre des 9. Bezirks und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zur historischen Innenstadt.

Exklusive Restaurants, renommierte Geschäfte, kulturelle Einrichtungen, charmante Cafés und das vielfältige Angebot der Wiener Innenstadt liegen praktisch vor Ihrer Haustüre.

Eine Lage, die urbanen Lifestyle, zentrale Erreichbarkeit und gehobene Wohnqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

OBJEKTDETAILS

- Wohnfläche: ca. 157 m²
- Derzeit 7 Zimmer
- Altbauwohnung
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Individuelle Grundrissgestaltung möglich

- Luxuriös saniertes Gebäude
- Hauseigener Concierge-Service
- Fitnessraum im Haus
- Kaufpreis: € 1.300.000

Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht einfach eine fertige Wohnung suchen, sondern sich in einem außergewöhnlichen Haus und einer der besten Lagen Wiens ihre ganz persönliche Luxusresidenz schaffen möchten.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um **KI-generierte Visualisierungen**, die zur Veranschaulichung der möglichen Gestaltung und des zukünftigen Erscheinungsbildes dienen. Die Darstellungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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

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