„Allwo die Kuh am Brett spielt“ - Etagenwohnung mit direktem LIftzugang - auch für gewerbliche Zwecke bestens geeignet



Objektnummer: 1790/198

Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
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:	2.590.000,00 €
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

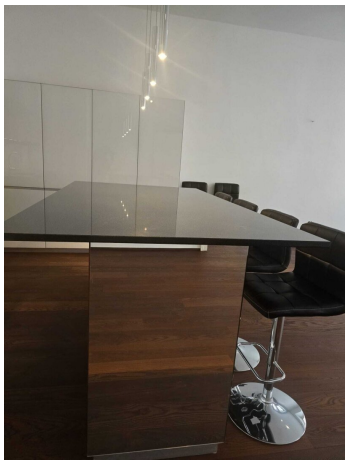
T +43 676 5767176









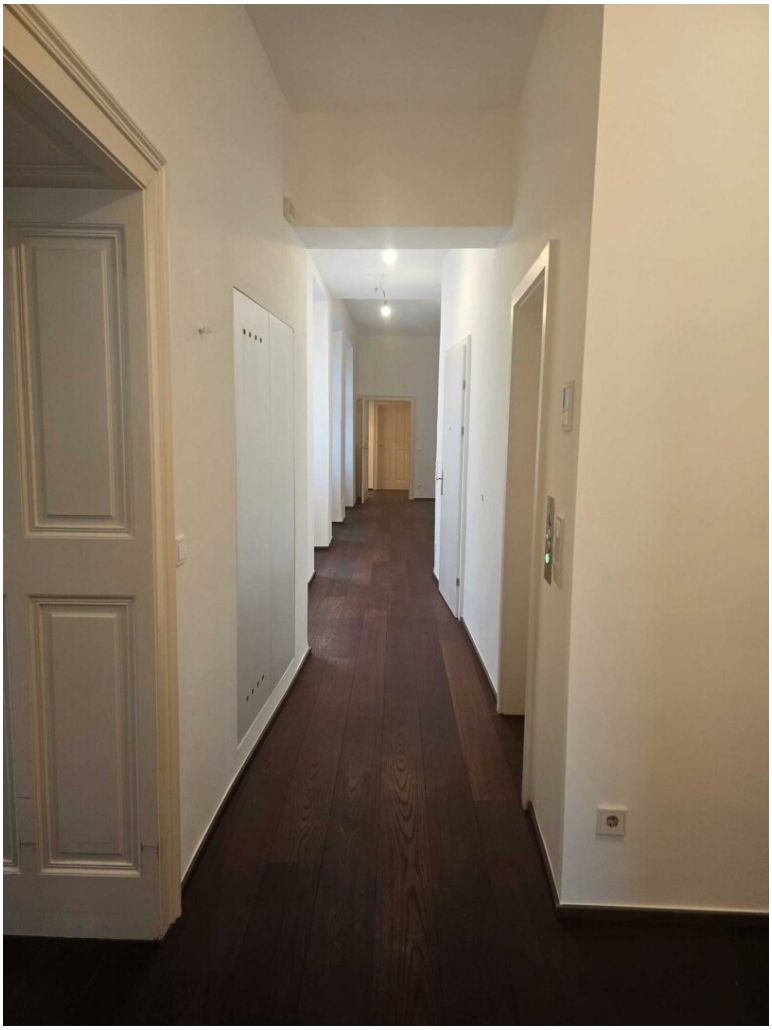




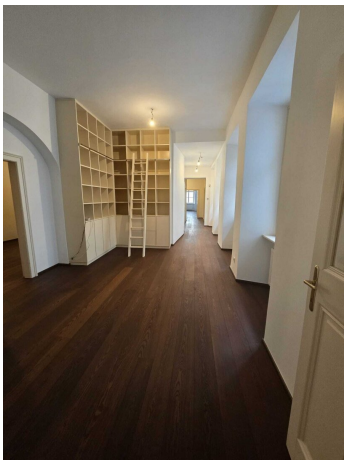

10:14
Miele




Vaillant



























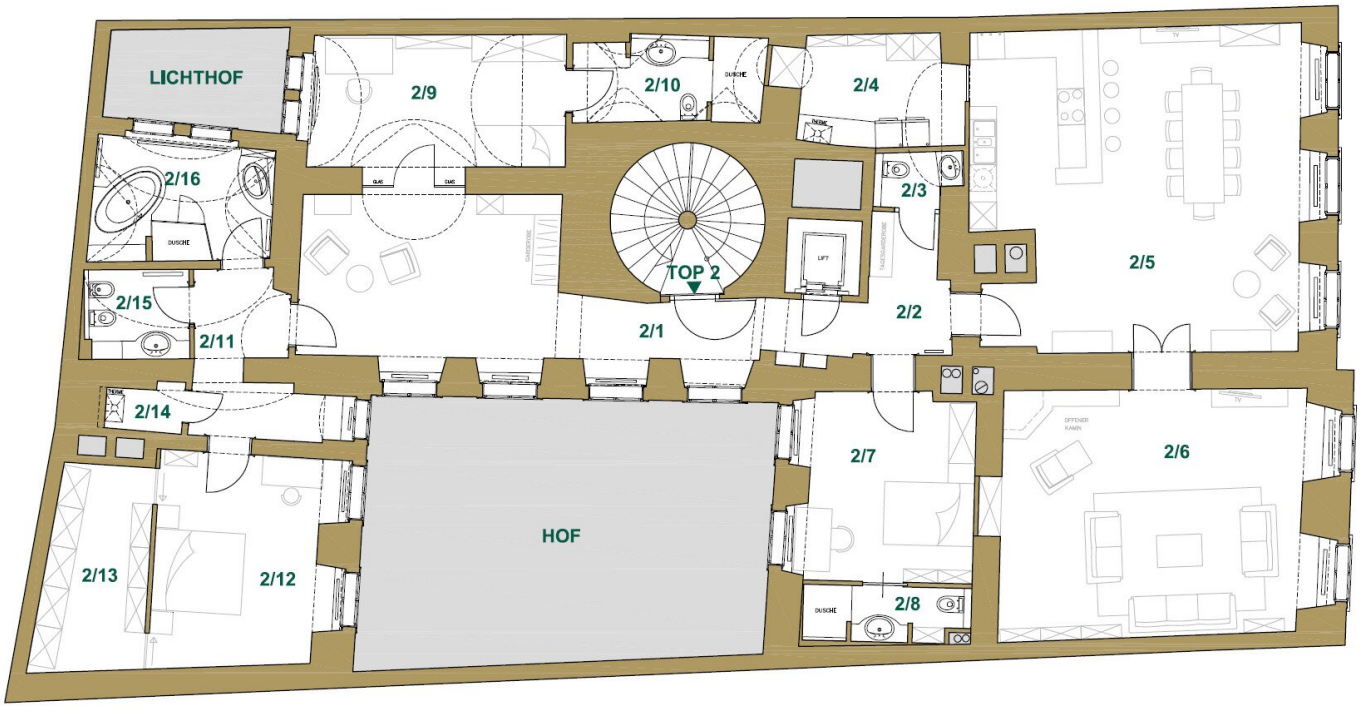







1. STOCK




LICHTHOF
2/9
2/10
DUSCHE
2/4
2/16
DUSCHE
2/3
TOP 2
LIFT
2/5
2/15
2/11
2/1
2/2
2/14
2/7
2/6
HOF
2/13
2/12
DUSCHE
2/8

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.

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.

Die Möblierung auf einigen Fotos dient lediglich der Veranschaulichung.

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