EXKLUSIVES CITYDOMIZIL – ruhige Hoflage nahe der Staatsoper | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26741

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,85 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	58,86 €
USt.:	6,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00














ZELLMANN
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Ein privates Refugium im Herzen Wiens – exklusives Pied-à-terre in bester Innenstadtlage

Morgens ein Frühstück im traditionellen Wiener Kaffeehaus, nachmittags ein Spaziergang durch die historische Innenstadt und abends ein Besuch in der Wiener Staatsoper – all das beginnt hier unmittelbar vor Ihrer Haustüre.

In einer der begehrtesten Lagen der österreichischen Bundeshauptstadt präsentiert sich dieses charmante, sanierte City-Apartment als ganz persönlicher Rückzugsort für Menschen, die das Besondere schätzen. Die Verbindung aus **exzellenter Innenstadtlage, ruhiger Innenhofausrichtung und einem intelligent durchdachten Wohnkonzept** verleiht dieser Immobilie ihren ganz eigenen Charakter.

Ein kleines Stück Wien, das Ihnen ganz persönlich gehört.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Premiumlage:** im Herzen der Wiener Innenstadt, nahe der Staatsoper
- **Wohnfläche:** ca. 27,85 m²
- **Besonderheit:** sämtliche Fenster in den ruhigen Innenhof ausgerichtet
- **Geschoss:** 3. Liftstock
- **Zustand:** saniertes und gepflegtes Apartment
- **Wohnkonzept:** flexibel nutzbarer Wohn- und Schlafbereich
- **Schlafkomfort:** integriertes, platzsparendes Schrankbett
- **Küche:** voll ausgestattete Einbauküche

- **Badezimmer:** Badewanne mit Duschabtrennung und WC
- **Ausstattung:** Holzboden und umfangreiche Einbaumöbel
- **Wohnkomfort:** Klimatisierung und Deckenventilator
- **Parkmöglichkeit:** Garagenstellplatz in unmittelbarer Fußnähe separat anmietbar, nach Verfügbarkeit
- **Verfügbarkeit:** sofort

Mitten im Leben. Und dennoch angenehm zurückgezogen.

Eine der schönsten Besonderheiten dieses Apartments ist seine hofseitige Ausrichtung. Während sich nur wenige Schritte entfernt das pulsierende Leben der Wiener Innenstadt entfaltet, bietet die Wohnung selbst einen angenehm zurückgezogenen Wohnbereich.

Sämtliche Fenster sind in den Innenhof ausgerichtet. Eine gerade in dieser außergewöhnlich zentralen Lage besonders wertvolle Eigenschaft, die das Wohnen mitten in der Stadt um eine private, entspannte Atmosphäre ergänzt.

Im dritten Obergeschoss gelegen und bequem mit dem Personenaufzug erreichbar, verbindet das Apartment die Vorzüge urbaner Mobilität mit einem persönlichen Rückzugsort.

Durchdachtes Design auf kleinem Raum

Die Wohnung zeigt auf besonders sympathische Weise, wie viel Wohnqualität sich durch ein intelligentes Raumkonzept auf kompakter Fläche verwirklichen lässt. Der schöne Holzboden, die individuellen Einbaumöbel und die geschickt integrierte Küchenzone ergeben ein harmonisches und funktionales Gesamtbild.

Ein besonderes Ausstattungsdetail ist das **in die Schranklandschaft integrierte Doppelbett**. Mit wenigen Handgriffen lässt sich der Wohnbereich in einen komfortablen Schlafbereich verwandeln. Tagsüber steht dadurch wesentlich mehr Raum zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Großzügige Einbaulösungen im Wohnbereich sowie die verspiegelten Schrankflächen im

Entree bieten praktischen Stauraum und unterstreichen die effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Stilvolle Funktionalität und angenehmer Wohnkomfort

Die geschmackvoll integrierte Einbauküche überzeugt durch ihre dunkle Arbeitsfläche, die elegante Glasrückwand sowie die vorhandenen Küchengeräte. Sie fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles Wesentliche für den täglichen Gebrauch.

Das Badezimmer präsentiert sich mit heller Verfliesung, Badewanne samt Duschabtrennung, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die vorhandene **Klimatisierung**, ergänzt durch einen Deckenventilator. Gerade während der warmen Sommermonate stellt diese Ausstattung einen besonderen Vorteil für das innerstädtische Wohnen dar.

Ihr persönliches Wiener Domizil

Ob als persönlicher Wohnsitz, stilvolle Stadtwohnung für Berufstätige, exklusives Wochenenddomizil oder als unkomplizierter Zweitwohnsitz für Menschen mit internationalem Lebensmittelpunkt – die Möglichkeiten der persönlichen Nutzung sind vielfältig.

Insbesondere für Menschen, die regelmäßig beruflich oder privat nach Wien kommen, bietet diese Immobilie eine ausgesprochen attraktive Alternative zu wiederkehrenden Hotelaufenthalten.

Ankommen, die eigene Türe öffnen und sich mitten in Wien zu Hause fühlen.

Mobilität ohne Kompromisse

Auch für zukünftige Eigentümer, die trotz der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung nicht auf das eigene Fahrzeug verzichten möchten, bietet sich eine interessante Möglichkeit.

In unmittelbarer, bequem erreichbarer Fußnähe befindet sich eine Garage, in der **ein PKW-Stellplatz separat angemietet werden kann**. Die Anmietung erfolgt nach Verfügbarkeit und zu den jeweiligen Konditionen des Garagenbetreibers.

Damit lassen sich die Vorzüge einer zentralen Innenstadtwohnung hervorragend mit individueller Mobilität verbinden.

Vienna at its finest – eine Lage von besonderer Qualität

Der erste Wiener Gemeindebezirk zählt zu den traditionsreichsten und begehrtesten Wohnlagen Österreichs. Historische Architektur, internationale Kultur, ausgezeichnete

Gastronomie und anspruchsvolle Einkaufsmöglichkeiten prägen das einzigartige Ambiente der Wiener Innenstadt.

Die weltberühmte **Wiener Staatsoper** befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Ebenso bequem zu Fuß erreichbar sind die Kärntner Straße, die Albertina, der Burggarten, die Hofburg, der Musikverein sowie zahlreiche weitere kulturelle Institutionen von internationalem Rang.

Traditionsreiche Wiener Kaffeehäuser, renommierte Restaurants, elegante Boutiquen und internationale Luxusmarken machen die unmittelbare Umgebung zu einem außergewöhnlichen Erlebnisraum.

Auch der Stephansplatz mit dem imposanten Stephansdom und die historischen Einkaufsstraßen der Innenstadt sind bequem erreichbar. Hier verbindet sich das imperiale Erbe Wiens mit dem modernen Lebensgefühl einer internationalen Metropole.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung über Karlsplatz, Oper und Stephansplatz mit mehreren U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien ermöglicht darüber hinaus eine komfortable Mobilität innerhalb der gesamten Stadt.

Der vielleicht größte Luxus dieser Lage besteht jedoch darin, dass Sie für viele der schönsten Erlebnisse Wiens überhaupt kein Verkehrsmittel benötigen.

Wien liegt Ihnen hier buchstäblich zu Füßen.

Unser Resümee

Immobilien lassen sich verändern, neu gestalten und modernisieren. Eine außergewöhnliche Lage hingegen ist nicht reproduzierbar.

Dieses charmante City-Apartment verbindet eine erstklassige Wiener Innenstadtlage mit hofseitiger Ausrichtung, einem intelligenten Raumkonzept, Klimatisierung und komfortabler Erreichbarkeit. Die zusätzliche Möglichkeit, einen Garagenstellplatz in unmittelbarer Fußnähe anzumieten, rundet das Angebot ab.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht einfach nur in Wien wohnen, sondern den ganz besonderen Charakter dieser wunderschönen Stadt unmittelbar erleben möchten.

Ihr ganz persönliches Stück Wien.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Wir begleiten Sie persönlich, transparent und professionell durch sämtliche Phasen Ihres Immobilienerwerbs. Von der ersten Besichtigung über die umfassende Bereitstellung der

relevanten Unterlagen bis hin zur Vertragsabwicklung und persönlichen Übergabe stehen wir Ihnen als verlässlicher Ansprechpartner zur Seite.

Auch nach dem erfolgreichen Abschluss endet unsere Betreuung nicht. Denn für uns bedeutet Immobilienvermittlung wesentlich mehr als die Vermittlung einer Immobilie.

Rechtliche Hinweise

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Sämtliche Angaben basieren auf den Informationen der Eigentümer und den vorliegenden Objektunterlagen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben.

Wir weisen auf das bestehende Naheverhältnis zur Verkäuferseite hin. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Energieausweis wurde angefordert und liegt derzeit noch nicht vor.

Das Bildmaterial wurde teilweise KI-gestützt optimiert. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand der Immobilie sowie die jeweiligen Objekt- und Vertragsunterlagen.

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

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap