

Wien, Innere Stadt – Wien

# Großzügig geschnittenes Wohnjuwel in der historischen Wiener Innenstadt

Objektnummer: 20253441003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	20253441003	Kaufpreis	2.775.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	3 % plus UST
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas		
Energieausweis gültig bis	26.11.2029		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einem Gebäude mitten im historischen, mittelalterlichen Teil der Wiener Innenstadt. Im 4. Liftstock gelegen, haben Sie die Möglichkeit, auf 180 m<sup>2</sup> Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Die perfekte Ausrichtung der Wohnung garantiert Helligkeit und auch Ruhe. Die Wohnung umfasst vier geräumige Zimmer, darunter ein luxuriöser Master-Bedroom mit eigenem Bad und begehbarer Garderobe. Ein zweites Zimmer verfügt ebenfalls über ein zweites Badezimmer mit WC und Dusche. Zwei moderne Bäder mit Fußbodenheizung und drei WCs sorgen für maximalen Komfort. Der offene Marmorkamin verleiht dem Wohnbereich eine elegante Atmosphäre, während die separate Küche eine ideale Umgebung für kulinarische Kreationen bietet. Zudem stehen ein Abstellraum, ein großer Flur sowie ein Kellerabteil zur Verfügung. Hochwertiger Fischgrätparkett, Flügeltüren und die Raumhöhe von über 3 m sorgen für dieses offene und herrschaftliche Wohngefühl, das ausschließlich in einer Altbauwohnung spürbar ist. Eine effiziente Fußbodenheizung in den Badezimmern sowie die Heizkörper in der restlichen Wohnung sorgen für ein behagliches Ambiente. Die Nutzung der Zimmer obliegt selbstverständlich den eigenen Bedürfnissen – die zentrale Begehbarkeit der einzelnen Zimmer ermöglicht abgeschlossene Bereiche und diese Möglichkeit findet man nur sehr selten bei Altbauwohnungen. Die monatlichen Kosten beinhalten Betriebskosten, Liftkosten, Rücklage und Wasser. Die perfekte Symbiose aus historischem Charme und modernem Design macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Wohnobjekt. Die Wohnung wurde im Jahre 2002 vollkommen saniert! Rufen Sie mich bitte an, um diesen Wohntraum zu besichtigen!

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Ausstattung und Details

- 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4. Liftstock
- 2 Bäder (in einem Bad befindet sich eine freistehende Badewanne) mit Fußbodenheizung
- 3 WCs
- Moderne und vollausgestattete Küche in einem extra Raum
- Offener Marmorkamin
- Gasetagenheizung - Fußbodenheizung
- Kellerabteil



Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Alles zum Standort

Zentrale Innenstadtlage, wenige Gehminuten zu den Sehenswürdigkeiten. 7 Gehminuten zum Stephansplatz Museen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei Tiefgaragen sind je 7 Minuten entfernt, Parkmöglichkeit im Heiligenkreuzerhof (2 Gehminuten) eventuell möglich. 5 Minuten zum Schwedenplatz (U1 und U4), 8 Gehminuten zum Stephansplatz (U1 und U3)

Objektnummer: 20253441003 - 1010 Wien, Innere Stadt – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)