GOLDSTÜCK JOHANNES – WIENER NOBLESSE MIT DEM GANZ BESONDEREN ETWAS

AUSSICHT

Objektnummer: 1544

Eine Immobilie von WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	1868
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Betriebskosten:	196,81 €
USt.:	24,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4
1130 Wien

WOHNCLOUD
immobilienGmbH

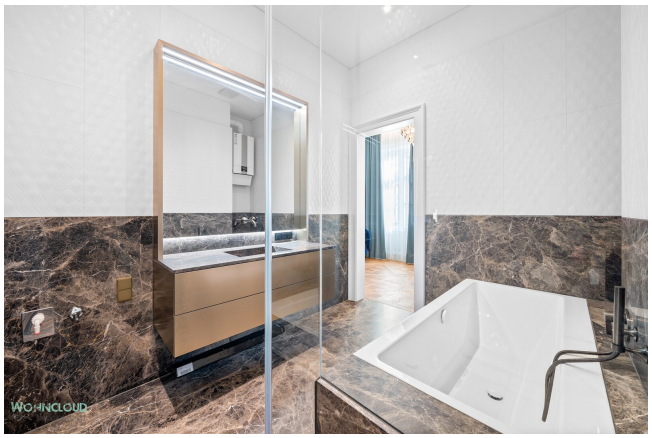
WOHNCLOUD
immobilien GmbH

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

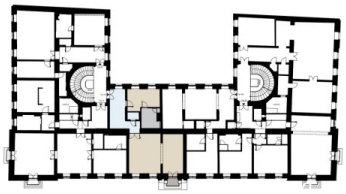

WOHNCLOUD

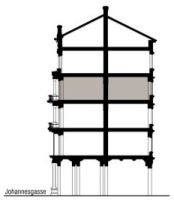
WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD





3. Stock - Top 41a

WOHNNUTZFLÄCHE
97,32 m²

FREIFLÄCHEN

Balkon	2,03 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Vorraum	18,65 m²
Wohnküche	51,37 m²
Zimmer	15,95 m²
Bad	9,23 m²
WC	2,13 m²
Raumhöhe	3,30 m
Einlagerungsraum	3,64 m²

- Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.
- Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
- Die Parkwege sind auf Basis des Konsensplans erstellt. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.
- Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
- Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfodernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
- Druckfehler, Irrtümer oder Änderungen sind vorbehalten.

WOHNCOMPU

0 1 2 5 10

M 1:100 bei Ausdruck auf A3

Objektbeschreibung

GOLDSTÜCK JOHANNES – WIENER NOBLESSE MIT DEM GANZ BESONDEREN ETWAS

WOHNCLOUD GOLDSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

BESCHREIBUNG

In einem stilvollen und eleganten Gründerzeithaus des renommierten Architekten Carl Tiez trifft ausgewählte Baukunst auf anspruchsvolles Wohnen. Die Handschrift Tiez ist geprägt von klassischer Noblesse, feinster Handwerkskunst und einer architektonischen Großzügigkeit, die bis heute begeistert.

Mitten in der prachtvollen Wiener Innenstadt, in einer der traditionsreichsten Gassen der Stadt, befindet sich dieses außergewöhnliche Juwel, das zeitlose Eleganz mit modernster Ausstattung vereint.Die Wohnung wurde mit kompromissloser Liebe zum Detail, zu Qualität und Funktionalität gestaltet – und überzeugt durch eine klare, feinsinnige Handschrift, die sich bereits im Entrée mit seinen originalen Terrazzo-Böden offenbart.

Was folgt, ist eine **durchkomponierte Wohnwelt auf höchstem Niveau** – eine Symphonie aus edlen Hölzern, Marmor, feinen Stoffen und smarter Technik. Hier entsteht ein Lebensgefühl, das man nicht kaufen kann – man kann es nur bewohnen.

Der stilvolle Balkon bietet einen charmanten, seitlichen **Parkblick** – Natur mitten in der Stadt. Hier lässt es sich wunderbar verweilen: mit der ersten Tasse Kaffee am Morgen oder einem eleganten Drink am Abend. Und wer mag, fühlt sich dabei fast ein wenig wie James Bond – *geschüttelt, nicht gerührt* versteht sich. Die passende Bar dafür? Ist hier bereits mit Stil integriert.

Bereits das Entrée mit seinen originalen Terrazzo-Böden zeugt von einer sorgfältigen Materialwahl. Was folgt, ist eine durchkomponierte Wohnwelt auf höchstem Niveau – eine Symphonie aus edlen Hölzern, Marmor, feinen Stoffen und smarter Technik.

Das hofseitige Schlafzimmer bietet absolute Ruhe – fernab vom Trubel der Stadt. Hier schläft man nicht nur gut, man kommt wirklich zur Ruhe. Großzügig geschnitten und mit edlen Materialien ausgestattet, entsteht gemeinsam mit dem eleganten Bad en suite eine private Wohlfühlzone, in der Komfort und Design eine stimmige Einheit bilden.

Dieses Refugium vereint die Eleganz der Wiener Altstadt mit internationalem Wohnluxus. Nichts wurde dem Zufall überlassen. Alles – von der versteckten Bar bis zum dimmbaren Lichtkonzept – wurde so geplant, dass man nicht nur schön wohnt, sondern durchdacht lebt.

Hier wohnt man nicht einfach. Man **residiert**. In einem stimmungsvollen Ambiente, das

inspiriert, beruhigt und fasziniert. Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, hochwertiger Zweitwohnsitz oder – diese Adresse steht für einen gehobenen Lebensstil.

FAKTEN

- Exklusiver Sterntafelparkettboden aus massiver, gebürsteter und geölter Eiche
- Luxuriöses Badezimmer mit zeitlosem Marmor, maßgefertigten handgeschliffenen Messingkanten
- Dornbracht-Armaturen – Premiumqualität im Detail
- Originale Holzkastenfenster mit moderner Isolierverglasung
- Innentüren im Stil „Alt-Wien“, mit Kassetten und massiven Holzumfassungszargen
- Doppelflügelige Sicherheits-Brandschutztür, Alarmanlage der Firma ABUS
- Smart-Home-Bussystem (iPad-Steuerung)
- Designerlampen, Kronleuchter
- Tischlereinbauten mit Stoffveredelung
- Maßgefertigte Bar und versteckter Küchenbereich in Makassar – gefertigt in Österreich
- Gaggenau-Elektrogeräte
- Automatisch ausfahrbares Gästebett (Wittmann)
- Boxspringbett von Wittmann
- Designermöblierung (Rechnungen vorhanden) - *Die exklusive Einrichtung kann auf Wunsch teilweise oder zur Gänze erworben werden.*
- Kellerabteil

WOHNCLOUD FAZIT

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Menschen mit einem ausgeprägten Sinn für **Qualität**, **Design** und **Authentizität.** Für Kosmopolit:innen, die Wert auf hochklassige Ausstattung legen, und für alle, die ein elegantes Zuhause in bester Innenstadtlage suchen.

Ein Ort, der sich von der Masse abhebt – **genauso wie Sie.**

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr WOHNCLOUD Team
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap