

# **GOLDSTÜCK JOHANNES – WIENER NOBLESSE MIT DEM GANZ BESONDEREN ETWAS**



AUSSICHT

**Objektnummer: 1544**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

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

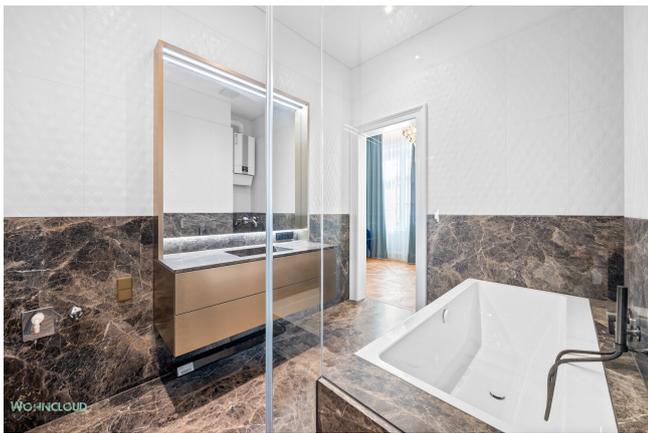


WOHN CLOUD  
Interior Design



WOHN CLOUD  
Interior Design

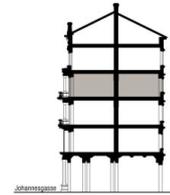












3. Stock - Top 41a	
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	
97,32 m <sup>2</sup>	
<b>FREIFLÄCHEN</b>	
Balkon	2,03 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHENAUFSTELLUNG</b>	
Vorraum	18,65 m <sup>2</sup>
Wohnküche	51,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,95 m <sup>2</sup>
Bad	9,23 m <sup>2</sup>
WC	2,13 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	
Einlagerungsraum	3,64 m

0 1 2 5 10

M 1:100 bei Ausdruck auf A3



- 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 Plan- und Wandbeläge 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 Abstände Decken und Poterien nach Erdbeben (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich).
- Druckfehler/ Irrtümer oder Änderungen sind vorbehalten.

# 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, feinsten 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 smarterer 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 smarterer 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

## WOHN-CLOUD 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 WOHN-CLOUD 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