

## Residieren im Herzen Wiens – Luxus pur im 1. Bezirk



**Objektnummer: 6211/240**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bellariastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,77
Kaufpreis:	969.000,00 €
Betriebskosten:	87,01 €
USt.:	9,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien

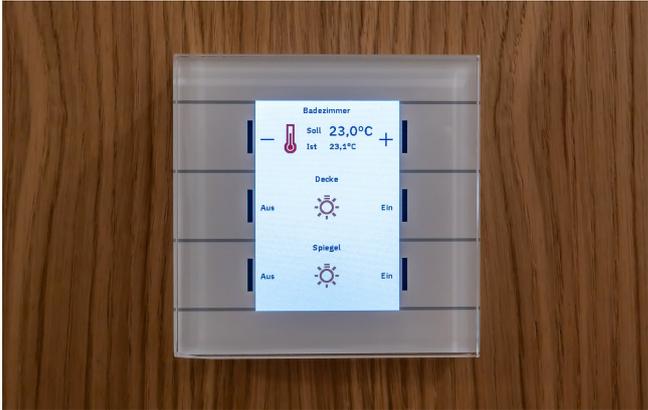






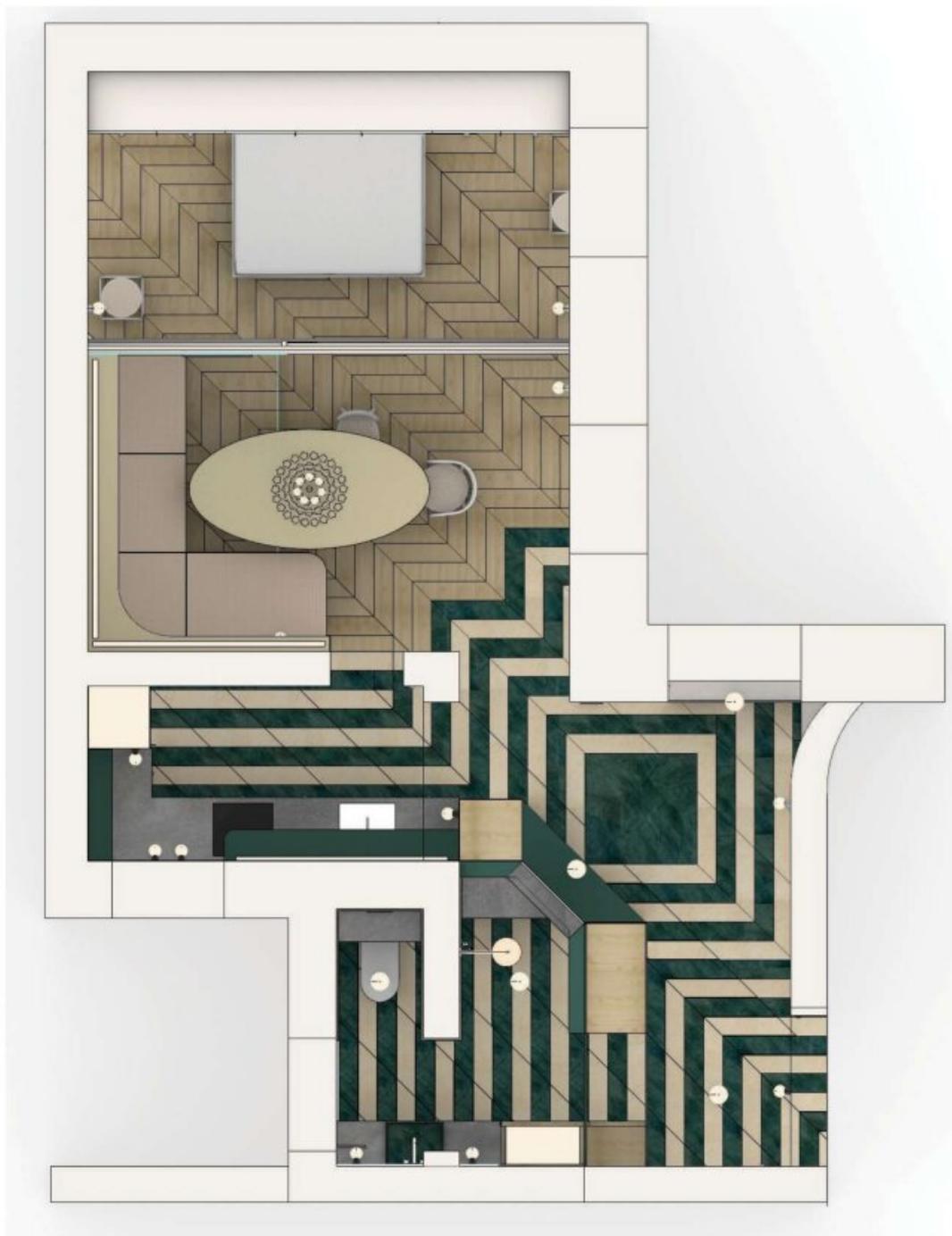












## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung vereint höchste Handwerkskunst mit modernster Technik und zeitloser Eleganz – eingebettet in die ruhige Innenhoflage eines stilvollen Wiener Altbaus im Mezzanin. Auf 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde hier kompromisslos auf Qualität, Design und Funktionalität gesetzt.

### Ausstattungs-Highlights:

- **Raumhöhe von ca. 4 m** mit aufwendig restauriertem Stuck der Wiener Stuckmanufaktur
- **Vola-Armaturen in gebürstetem Gold** – ein Statement für exklusiven Geschmack
- **Maßgefertigte Tischlerarbeiten** in der gesamten Wohnung (Küche, Einbauschränke, Möblierung)
- **Fenster und Türen neu** – denkmalgerecht und dennoch energieeffizient
- **Heizen & Kühlen mittels moderner Wärmepumpe** – nachhaltig und komfortabel
- **Intelligente Bus-Systemsteuerung** – Beleuchtung & mehr bequem über Tablet steuerbar
- **Ruhige Innenhoflage** – stilvoller Rückzugsort mitten in der Stadt

Die Kombination aus klassischem Altbauflair und modernster Haustechnik macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Refugium für designaffine Stadtmenschen oder als stilvolle Pied-à-Terre in bester Lage.

Ob als exklusiver Hauptwohnsitz, repräsentatives City-Apartment oder Kapitalanlage – diese Immobilie bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap