

**Exklusives Townhouse mit Loft-Charakter und privaten  
Gärten in bester Wiener Lage**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21465**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	644,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	9.900.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.419,89 €
<b>USt.:</b>	141,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH

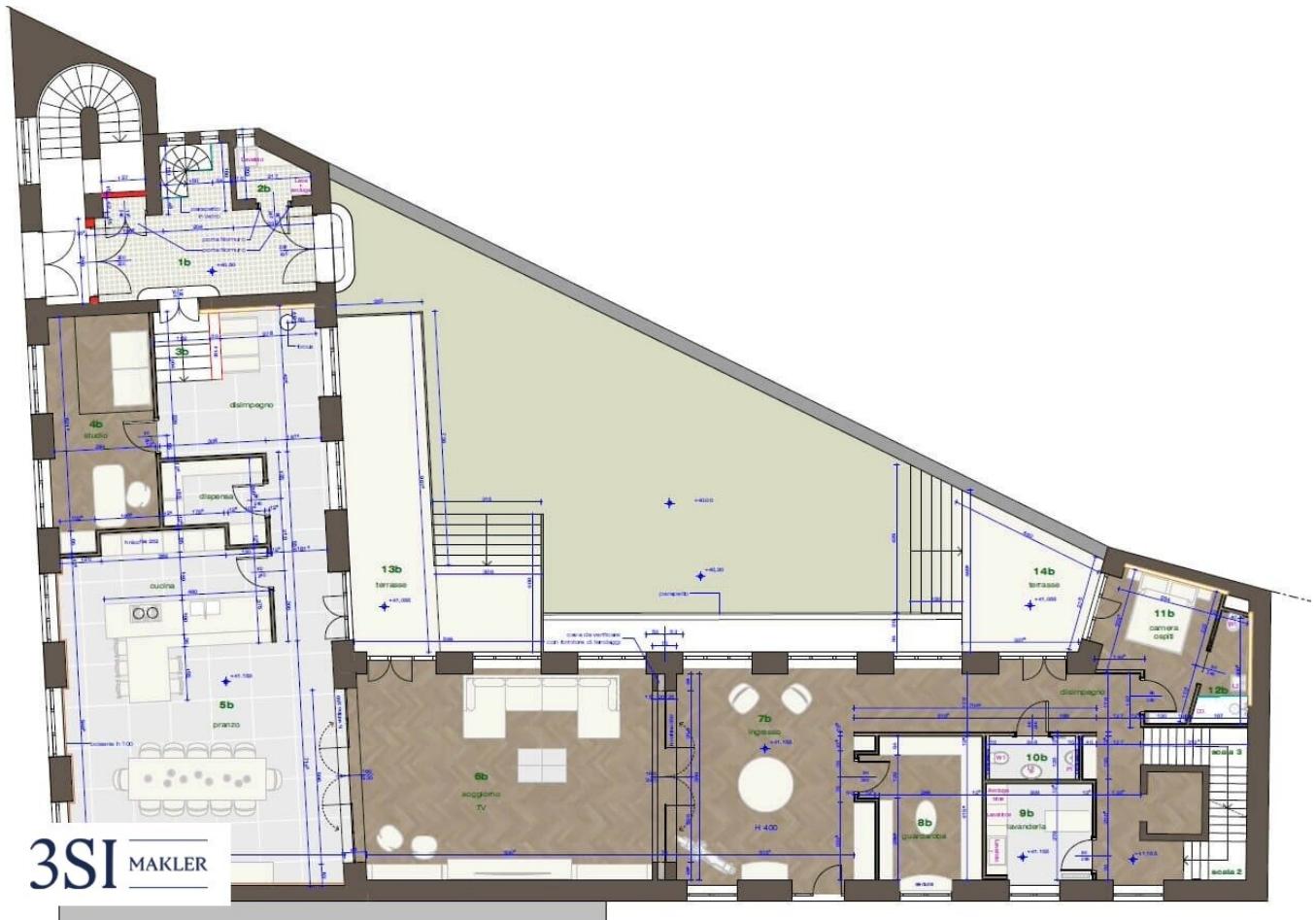






3SI  
MAKLER





3SI MAKLER



3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Townhouse erstreckt sich über drei Ebenen eines abgeschiedenen Hofgebäudes, das von der Straße aus nicht einsehbar ist. Auf beeindruckenden 644 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vereint diese Residenz maximale Privatsphäre, Großzügigkeit und luxuriösen Wohnkomfort. Ein privater Aufzug verbindet die Etagen und sorgt für höchsten Komfort im Alltag.

Schon beim Betreten eröffnet sich eine Welt italienischer Eleganz und zeitloser Raffinesse. Der großzügige Wohnbereich erinnert an eine urbane Villa – bis zu 4 Meter hohe Decken und großflächige Fensterfronten schaffen ein einzigartiges Raumgefühl voller Licht und Weite.

Zwei sonnige Terrassen mit insgesamt 48 m<sup>2</sup>, ein Vorgarten mit 86,28 m<sup>2</sup> sowie ein zusätzlicher privater Garten mit 108,51 m<sup>2</sup> im Innenhof bieten ein Höchstmaß an Freiraum und Rückzugsmöglichkeiten im Grünen – mitten in der Stadt.

Das Raumkonzept überzeugt mit einem weiten, offenen Grundriss und durchdachter Funktionalität. Es umfasst derzeit fünf Schlafzimmer, einen Hobbyraum, einen Weinkeller sowie großzügige Garderoben-, Ankleide- und Stauraumflächen. Zwei elegante Wohnküchen und zwei Tiefgaragenplätze runden dieses herausragende Wohnensemble ab.

Dieses Townhouse ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort des Lebens und Genießens, an dem Luxus, Design und Individualität in perfekter Harmonie verschmelzen. Eine wahre Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt und ein architektonisches Meisterwerk für anspruchsvolle Liebhaber exklusiven Wohnens.

## Ausstattung

- Sichere und private Innenhoflage
- hochqualitative, teils maßgefertigte Ausstattungs- und Einrichtungsdetails
- Stadthauscharakter
- Weinkeller
- Hobbyraum
- eigener Lift
- Terrassen- und Gartenflächen
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Lagerräume

## Lage

Dieses exquisite Anwesen befindet sich im herausragend gefragten 4. Wiener Bezirk, nur wenige Schritte vom prachtvollen Belvedere-Palast entfernt. Die Umgebung zählt zu den

edelsten Wohnadressen Wiens und überzeugt durch ihr stilvolles Ambiente, ihre Ruhe und zugleich die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum.

In der Nachbarschaft reihen sich charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants und kulturelle Einrichtungen aneinander, die das urbane Lebensgefühl dieser Gegend perfekt abrunden. Hier verbinden sich Wiener Eleganz und moderner Lebensstil zu einem unvergleichlichen Wohnumfeld.

Die Nähe zum Schloss Belvedere eröffnet nicht nur einen imposanten Blick auf Wiens Architekturgeschichte, sondern lädt auch zu entspannten Spaziergängen in den prachtvollen Schlossgärten oder zu inspirierenden Museumsbesuchen ein.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Ziele innerhalb Wiens und darüber hinaus schnell und komfortabel. Eine Lage, die urbanen Komfort, Kultur und Lebensqualität in idealer Weise vereint.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap