

## Außergewöhnliches Wohnjuwel mit Sauna & Designküche in absoluter Toplage



3SI MAKLER

**Objektnummer: 21645**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,21 €
<b>USt.:</b>	29,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81

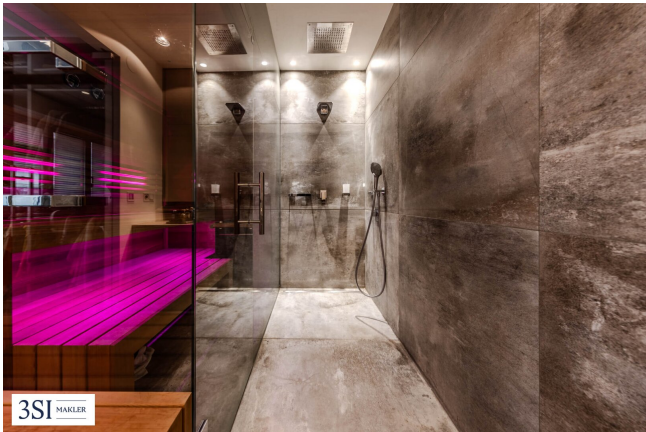




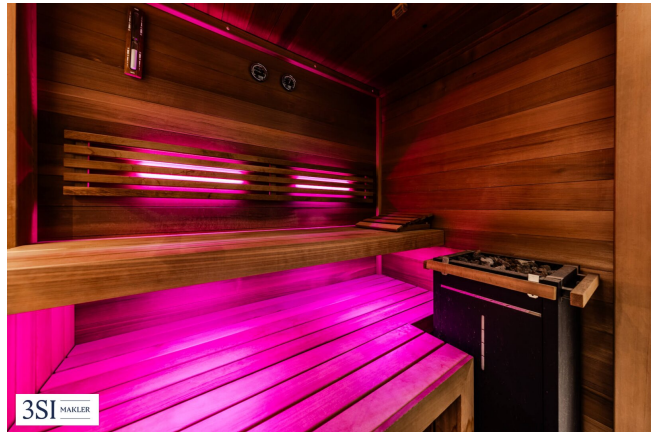




3SI MAKLER



3SI MAKLER

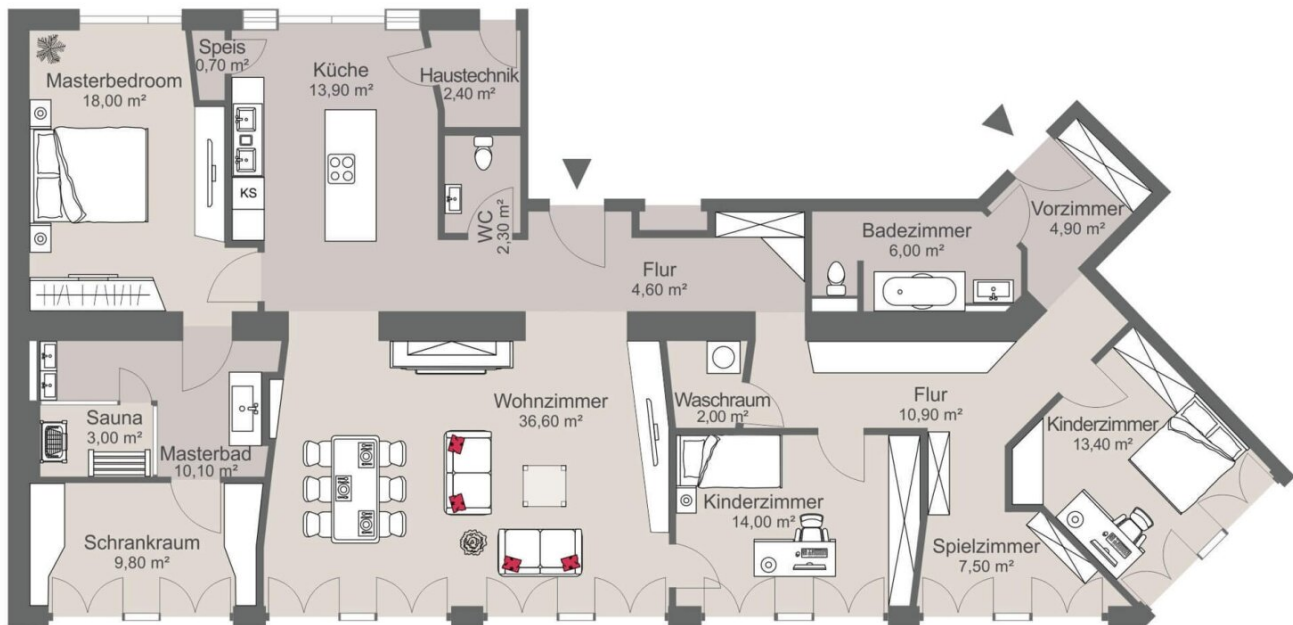


3SI MAKLER











## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint urbanen Wohnkomfort mit exklusivem Design und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens – im 1. Bezirk, nur wenige Schritte zwischen dem Stephansplatz und dem Goldenen Quartier. Auf rund 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein modernes, offen gestaltetes Raumkonzept, das im Jahr 2017 mit erlesenen Materialien umfassend saniert wurde.

Großzügige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während edle Parkettböden und ein durchgängiges, elegantes Gestaltungskonzept den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie unterstreichen. Die Wohnung überzeugt gleichermaßen durch Funktionalität wie durch ästhetische Raffinesse.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich, der ein stilvolles Wohngefühl vermittelt. Die hochwertig ausgestattete Designküche mit Kochinsel und bodentiefen, hofseitig ausgerichteten Fenstern fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und schafft eine besondere Atmosphäre für Genuss und Geselligkeit.

Das Master-Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank sowie eine private Sauna und bietet damit einen exklusiven Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen. Ein dazwischenliegender, vielseitig verwendbarer Bereich dient als zusätzlicher Rückzugs- oder Aufenthaltsraum.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die Wohnung bei Bedarf in zwei eigenständige Einheiten mit separaten Zugängen zu unterteilen – entsprechende Eingänge sind bereits vorhanden.

Von außen unscheinbar, offenbart sich im Inneren ein wahres Wohnjuwel, das sowohl als stilvolle Familienresidenz als auch als exklusives Pied-à-Terre in einer der besten Lagen Wiens überzeugt.

## Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden
- Klimaanlage
- Feinsteinzeug
- Private Sauna
- BUS-System
- Komfortables Belüftungssystem
- Integriertes Soundsystem
- Zwei separate Eingänge
- Voll ausgestattete Designerküche

- Personenlift

## Lage

Mitten im historischen Zentrum Wiens, im prestigeträchtigen 1. Bezirk, verbindet diese Adresse urbanen Luxus mit dem unverwechselbaren Charme der Innenstadt. In unmittelbarer Umgebung finden sich erstklassige Restaurants, exklusive Boutiquen sowie zahlreiche kulturelle Highlights – darunter die Wiener Staatsoper und renommierte Museen –, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit mehreren nahegelegenen U-Bahn- und Straßenbahnlinien gewährleistet höchste Mobilität und macht die Lage gleichermaßen attraktiv für Berufspendler wie für Stadtliebhaber. Das Zusammenspiel aus urbaner Lebensqualität, kultureller Vielfalt und einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen der Stadt und verspricht Wohnen auf höchstem Niveau im pulsierenden Herzen Wiens.

## 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 BGBl. 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap