

**Exklusives Wohnen in einem historischen Schlosschen**



**Objektnummer: 3434**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwillinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1740
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	251,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	1.685.000,00 €
Betriebskosten:	530,00 €
Sonstige Kosten:	350,00 €

## Ihr Ansprechpartner

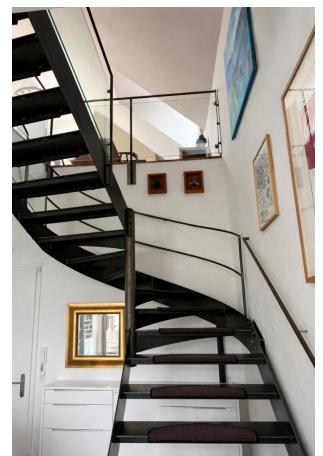


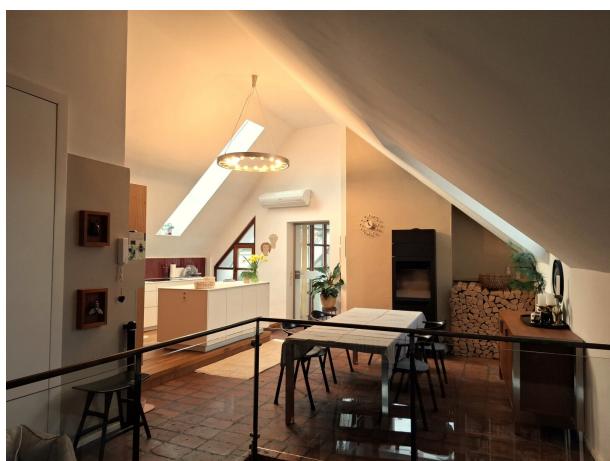
**Yelena Nikolayeva**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/Xb  
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

T +4312632555  
H 066488319007

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







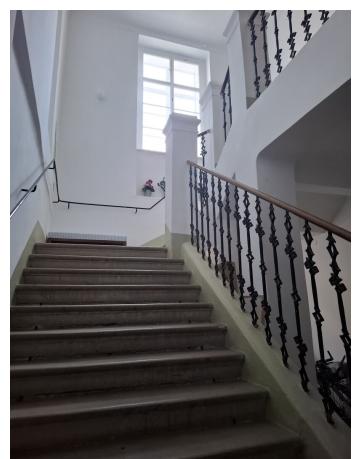
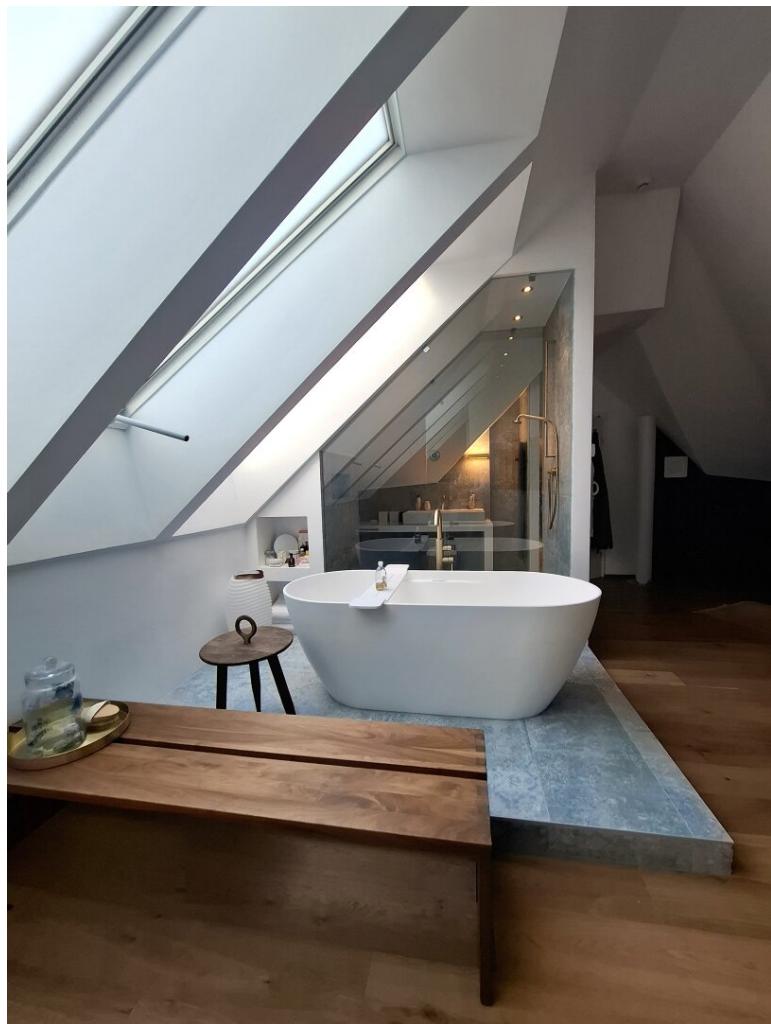
















**Zwillinggasse 1  
1190 Wien  
„Maria Theresien Schlössl“**



OBERE EBENE



UNTERE EBENE – EINGANG



# Objektbeschreibung

Neben dem einzigartigen, offen gestalteten **Split-Level-Zuschnitt** über zwei Ebenen – mit einem über eine **halbhoch versetzte Galerie** erschlossenen Schlafbereich – überzeugen trotz Dachgeschoßlage die luftigen Räume mit **Raumhöhen von überwiegend 3–4 m**. Die Wohnung präsentiert sich in einem **äußerst gepflegten Zustand** und besticht durch eine **hochwertige, neuwertige Ausstattung** und ein durchdachtes Zusammenspiel von Design, Komfort und Sicherheit. Die **Gesamtfläche** beträgt **251,5 m<sup>2</sup>**, zuzüglich einer **Terrasse mit 7,5 m<sup>2</sup>**.

## Raumaufteilung lt. Plan

- ? **Eingangsbereich: ca. 30,5 m<sup>2</sup>**
- ? **Wohn- und Essbereich inkl. Küche: ca. 54,0 m<sup>2</sup>**
- ? **Schlafzimmer mit Schrankraum und en-suite Bad: ca. 50,0 m<sup>2</sup>**
- ? **Galerie inkl. WC und Abstellraum: ca. 39,0 m<sup>2</sup>**
- ? **Unteres Bad: ca. 10,5 m<sup>2</sup>**
- ? **Zimmer 1: ca. 26,0 m<sup>2</sup>**
- ? **Zimmer 2 mit Klopfbalkon in Westlage inkl. Vorraum und Abstellraum: ca. 37,0 m<sup>2</sup>**
- ? **Gang: ca. 4,5 m<sup>2</sup>**

Sowohl die **beiden Bäder als auch die Küche** befinden sich in **neuwertigem Zustand** und erfüllen höchste Ansprüche an Materialqualität und Ausführung. In **beiden Bädern** wurden **Fantini-Armaturen** verbaut, die für zeitloses Design und exzellente Verarbeitung stehen. Das **obere en-suite Bad** bietet neben der Dusche eine freistehende **Designer-Badewanne** und wird von einem neuen **200-Liter-Elektrospeicher von Austria Email** versorgt. Eine besondere Rarität stellt das **Tepidarium** im unteren Bad dar, das dem Wellness-Charakter der Wohnung eine außergewöhnliche und exklusive Note verleiht.

Die **Küche** wurde vom renommierten Küchenstudio **Faulmann & Faulmann** realisiert, die Tischlerarbeiten stammen von **Leicht**. Ausgestattet ist sie mit hochwertigen Geräten von **Liebherr** (Kühlung), **Gaggenau** (Herd, Backofen und Mikrowelle), **Miele** (Geschirrspüler) und **Quooker** – eine Kombination, die Funktionalität und Design auf höchstem Niveau vereint. Die Wohnung verfügt über eine **Klimaanlage**, die den **Wohn- und Essbereich** effizient kühlt und auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. **Zusätzlich** steht eine mobile Klimaanlage mit Außenabluft zur Verfügung.

In den kühleren Monaten bildet der **elegante Kamin** einen besonderen Mittelpunkt des Wohnbereichs und sorgt für eine warme, ruhige Atmosphäre. In Kombination mit dem **handverlegten Terrakotta-Boden** aus den Originalfliesen des alten Brandbodens, der dem Interieur Wärme, Tiefe und Authentizität verleiht, entsteht ein

Wohngefühl, das an südliche, mediterrane Häuser erinnert. Der Boden prägt den Charakter der Wohnung maßgeblich: Seine natürliche Struktur, die warmen Farbtöne und die sichtbare Patina stehen für den **Stil Terrakotta – Rustic – Mediterranean** und verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz.

Zusammen mit klaren Linien, ausgewählten Design-Elementen und natürlichen Materialien entsteht eine Atmosphäre von Ruhe, Beständigkeit und stilvoller Geborgenheit – ein Zuhause mit Seele und Charakter.

Für **Sicherheit** und Privatsphäre sorgen eine **WK4-Sicherheitseingangstüre** sowie eine installierte **Alarmanlage**.

Der romantische, historisch geprägte Innenhof als **Allgemeinfläche** umfasst **ca. 120 m<sup>2</sup>** und bietet zusätzlichen Freiraum. Ergänzt wird dieser durch einen großzügigen **Gemeinschaftsgarten** mit **ca. 360 m<sup>2</sup>**, der die grüne Wohnqualität des Hauses unterstreicht.

Der **ca. 60 m** fußläufig erreichbare **Garagenstellplatz** kann **optional** zusätzlich erworben werden und ist **nicht im Kaufpreis** der Wohnung enthalten. Die 2014 errichtete Garage besteht **auf Baurecht bis 2111** (Stift Klosterneuburg), ist modern dimensioniert und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Installation einer Ladestation für E-Mobilität ist möglich und wird derzeit von der Eigentümergemeinschaft evaluiert. Darüber hinaus stehen **Parkplätze** unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung.

Diese besondere Immobilie richtet sich an Kenner, die **historische Substanz, zeitlose Ästhetik und außergewöhnliche Wohnqualität** zu schätzen wissen. Die Verbindung aus Architektur, Lage und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Wiener Immobilienmarkt.

**Stand der Reparaturrücklage: ca. 100.000,00 €**

**Kaufpreis für den Garagenstellplatz: 48.000 €**

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um die besondere Atmosphäre und die Qualitäten dieses Hauses in aller Ruhe kennenzulernen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit diskret zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.200m

Klinik <2.300m

Krankenhaus <3.475m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.900m

Universität <1.525m

Höhere Schule <2.600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.675m

Bäckerei <1.775m

Einkaufszentrum <2.425m

**Sonstige**

Geldautomat <1.725m

Bank <1.725m

Post <1.900m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <2.925m

Straßenbahn <1.650m

Bahnhof <1.775m

Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap