

## **Großzügige Altbauetage in generalsaniertem Renaissance-Bürgerhaus**



Wohnsalon

**Objektnummer: 2766**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1300
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	252,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	2.990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	391,71 €
<b>USt.:</b>	46,15 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Marschall**

Marschall Immobilien GmbH  
Döblinger Hauptstraße 17  
1190 Wien

T +43 664 44 353 22

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





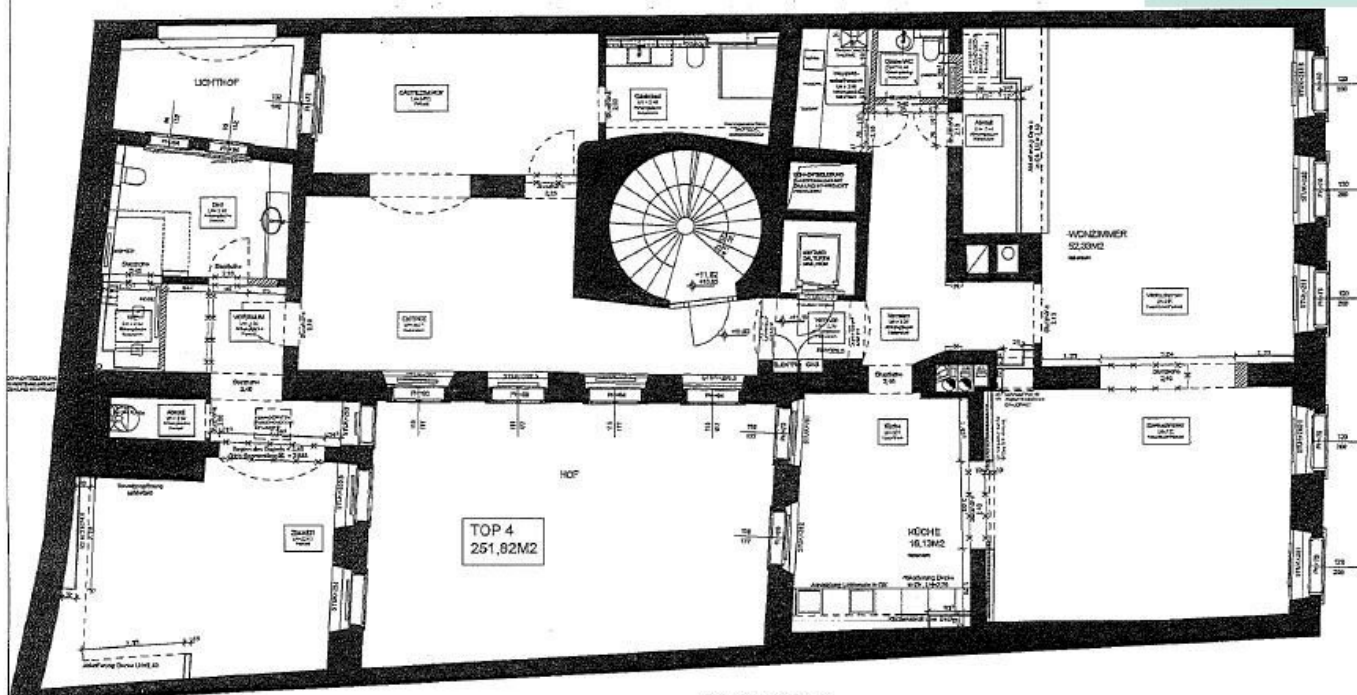












ABBRUCHMASSNAHMEN  
MIT STATIKER KOORDINIEREN



# Objektbeschreibung

## LAGE

Diese hochwertige Altbauwohnung liegt im dritten Stock eines revitalisierten Renaissance-Bürgerhauses mit historischem Fassadenfresko, in einem der ältesten Stadtviertel Wiens nahe dem Stephansdom beim Lugeck und in unmittelbarer Nähe zur Kärntner Straße, Graben, Rotenturmstraße und Wollzeile.

Die insgesamt nur vier Wohneinheiten im Haus schaffen eine sehr private Atmosphäre und machen dieses Apartment zu einem perfekten Wohndomizil inmitten der Wiener Altstadt.

## RAUMAUFTEILUNG

Die ca. 252 m<sup>2</sup> große, sehr qualitativ und geschmackvoll ausgestattete Wohnung mit direkter Liftfahrt und einer Raumhöhe von bis zu 3,20 m erstreckt sich über die gesamte dritte Etage des Hauses und teilt sich wie folgt auf:

Ein großzügiger Wohnsalon und Esszimmer mit anschließender Küche; ein Masterbereich mit Schlafzimmer, Bad, Garderobe und Abstellraum, ein weiteres Schlafzimmer mit angeschlossenem Bad, eine Bibliothek/Diele, ein Vorraum, ein Gäste-WC sowie ein Wirtschafts- und Abstellraum.

## AUSSTATTUNG

- direkter Liftausstieg
- Kaminanschluss
- Eichenparkettboden
- Steinböden/Fußbodenheizung in den Bädern
- Alarmanlage
- hochwertige Bäder mit Marmor
- Gegensprechanlage mit Video
- Luxuseinbauküche mit Gaggenau-Geräten und Marmorarbeitsplatte
- Tischler-Einbauschränke
- Verkabelung für B&O Soundsystem
- Wand- und Deckenleuchten
- Klimaanlage

## INFRASTRUKTUR

Die exklusive Lage in Gehweite zum Stephansplatz bietet eine hervorragende Lebensqualität und eine exzellente Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich erstklassige Geschäfte und Restaurants, viele kulturelle Einrichtungen sowie beste Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (U1, U3 und Buslinien) sowie zum Flughafen.

## INFORMATION

Bei Interesse können je nach Verfügbarkeit Dauerparkplätze in der BOE-Garage "City/Stephansplatz" angemietet werden. (Entfernung 200 m, 3 Min.)

<https://www.boe-parking.at/de/garagen/wien/citystephansplatz>

Provision: 3 % + 20 % USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **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