

Residenz im Herzen der Wiener Innenstadt



Living room

Objektnummer: 1894

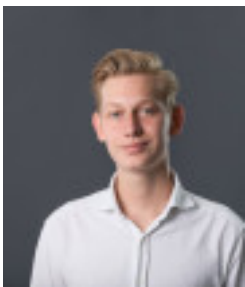
Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	460,00 m ²
Nutzfläche:	530,00 m ²
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
USt.:	85,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

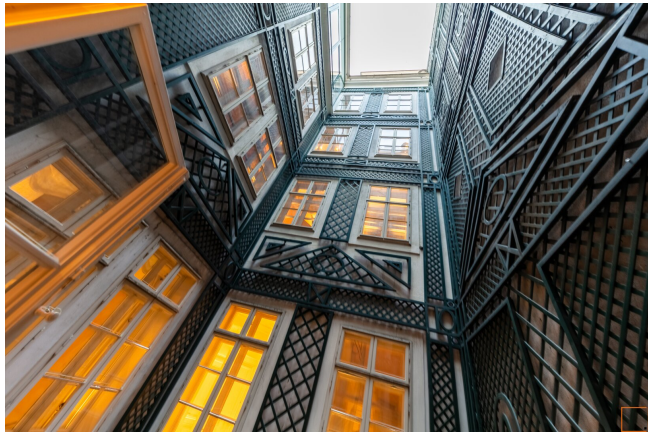
Ihr Ansprechpartner



Stanislaus Rohr

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien

H +43 699 18853663





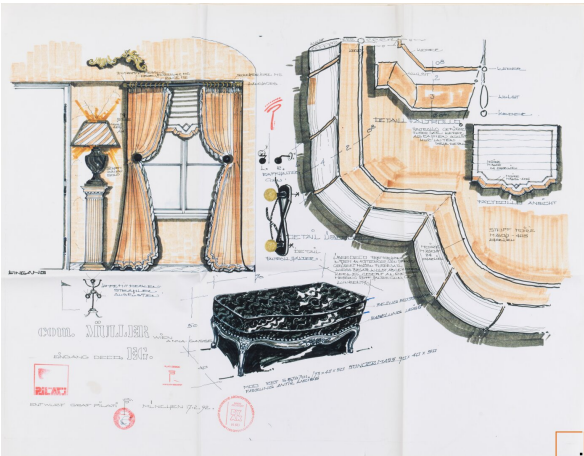


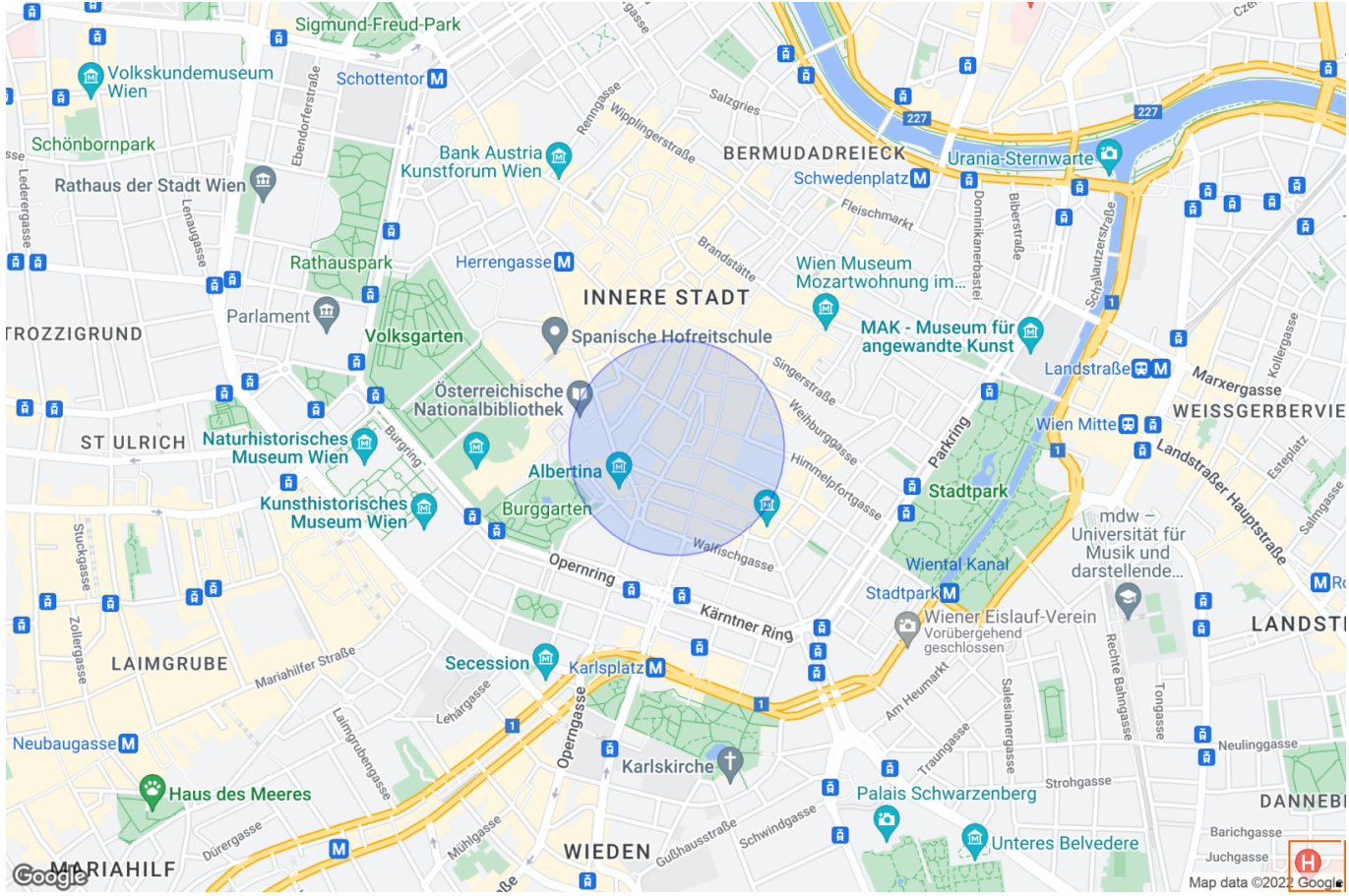


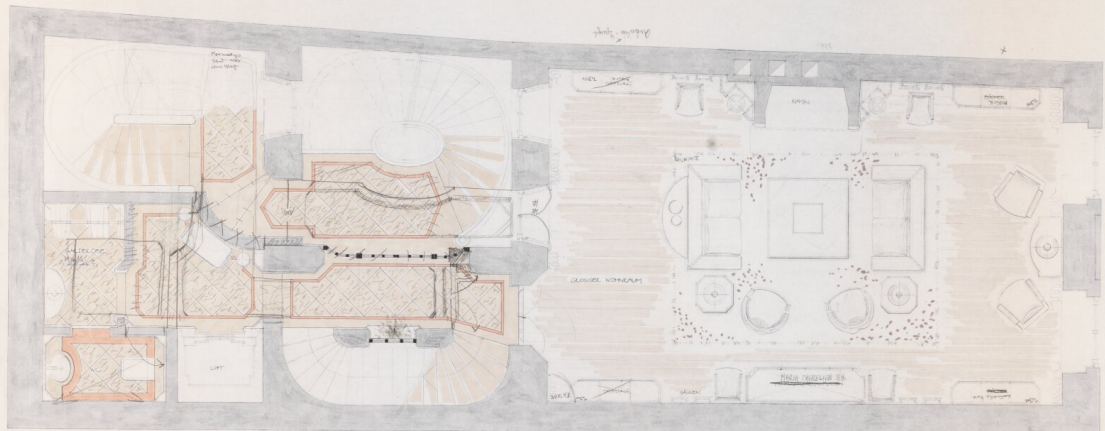




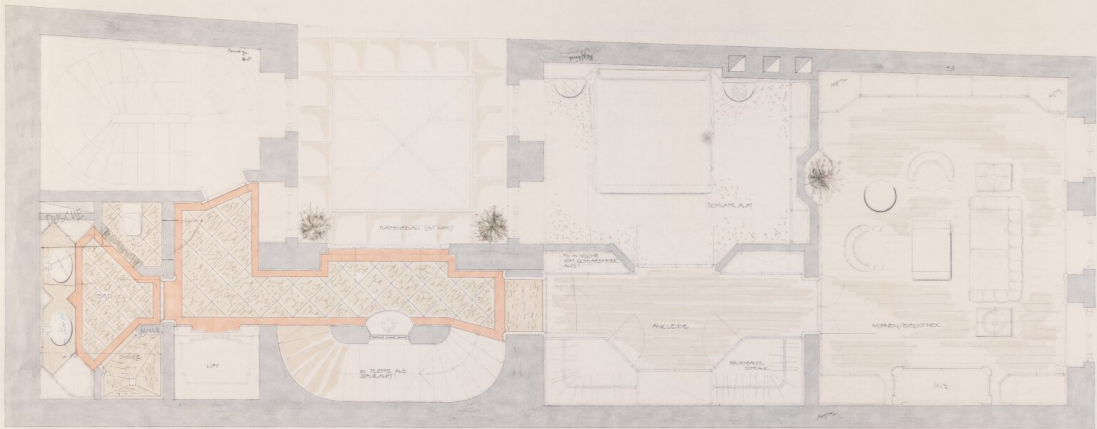




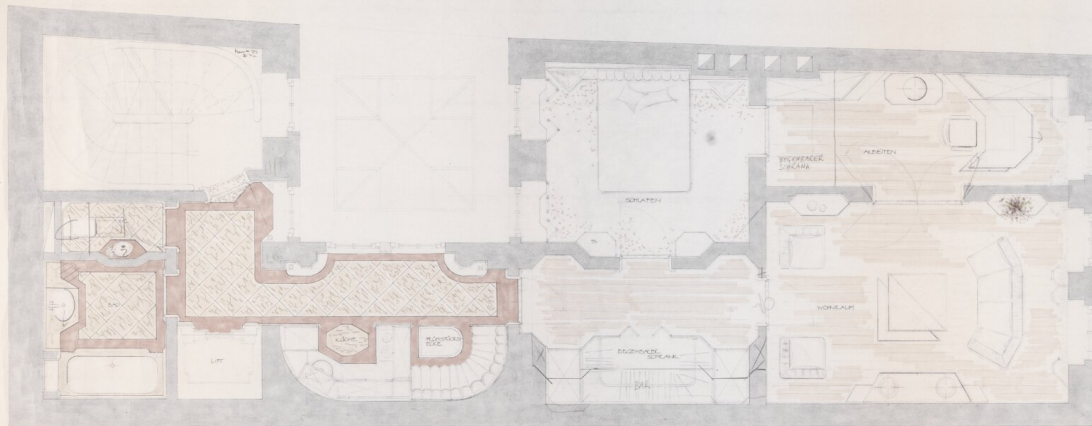




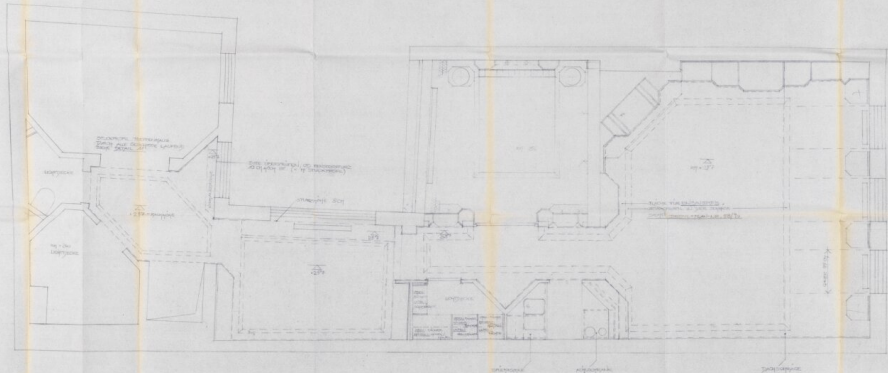
PILATI
PILATI
COM A PAVIER
WEN
1. OBERGESHOSS



PILATI
PILATI
CON A. MÜLLER
KIEHL
2. OBERSCHLOSS

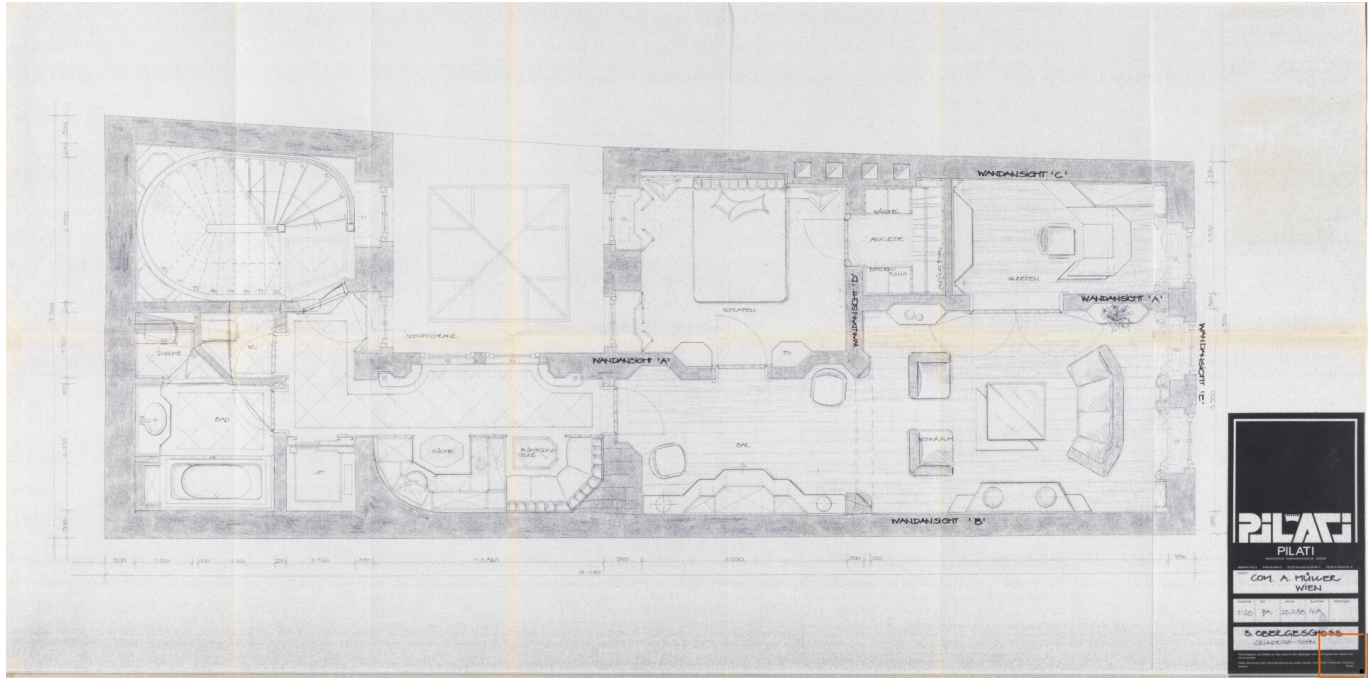


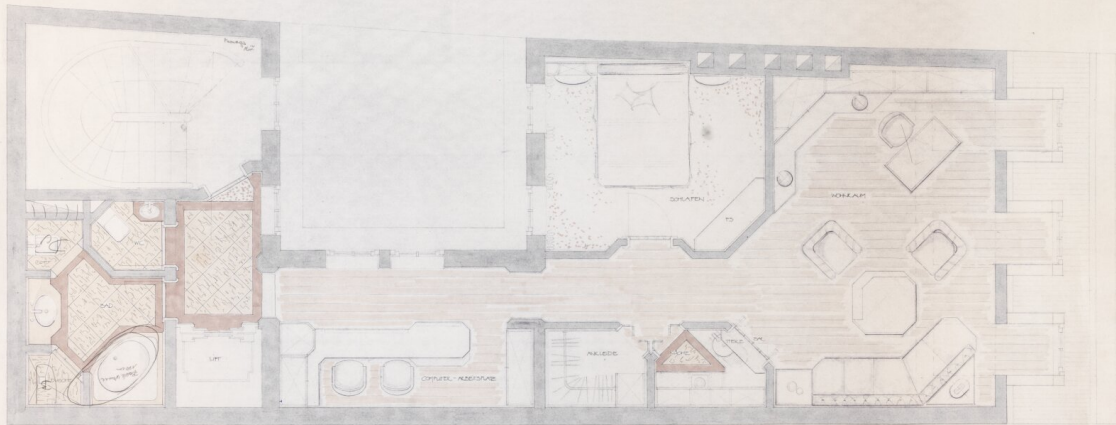
PILATI
PILATI
C. A. MÜLLER
WIEN
3. OBERGESCHOSS
1930



PILATI
PILATI

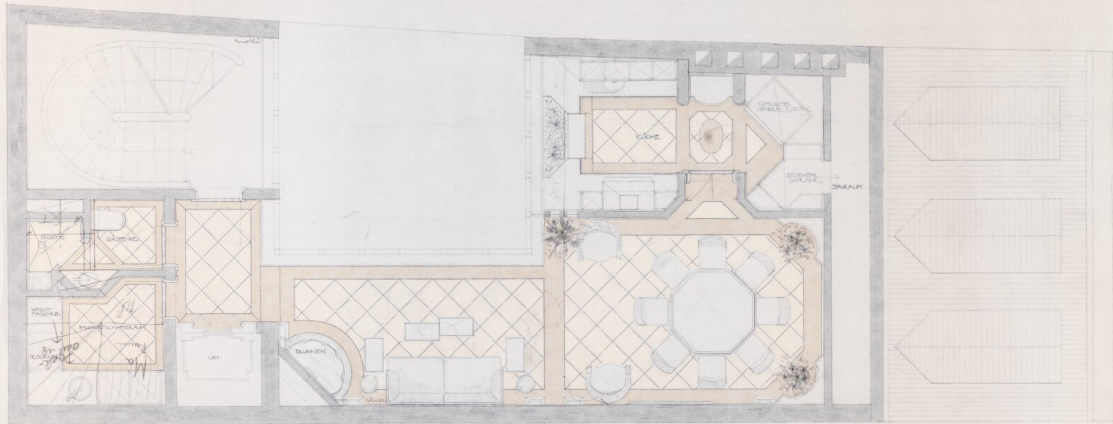
PROGETTO	REDAZIONE
PROGETTO	REDAZIONE
PROGETTO	REDAZIONE
PROGETTO	REDAZIONE



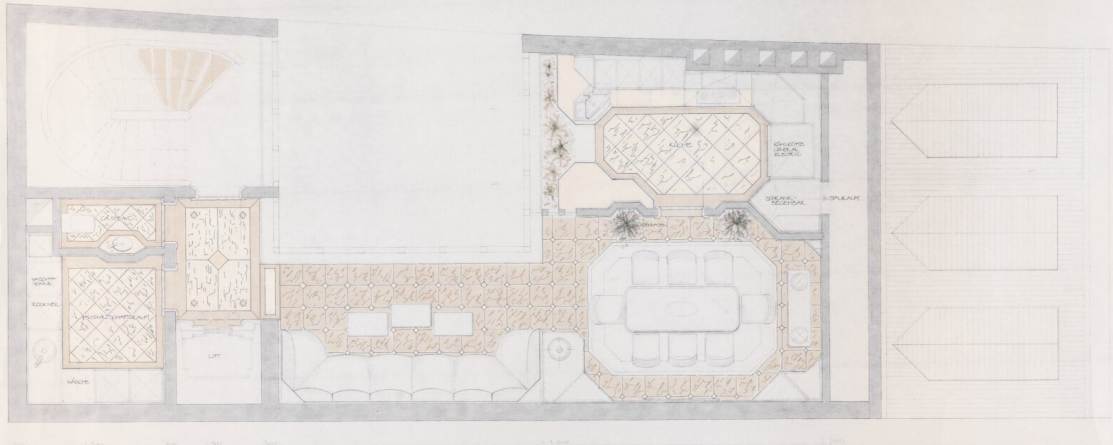


2.50 2.00 1.50 1.00 0.50 0.00 0.50 1.00 1.50 2.00 2.50

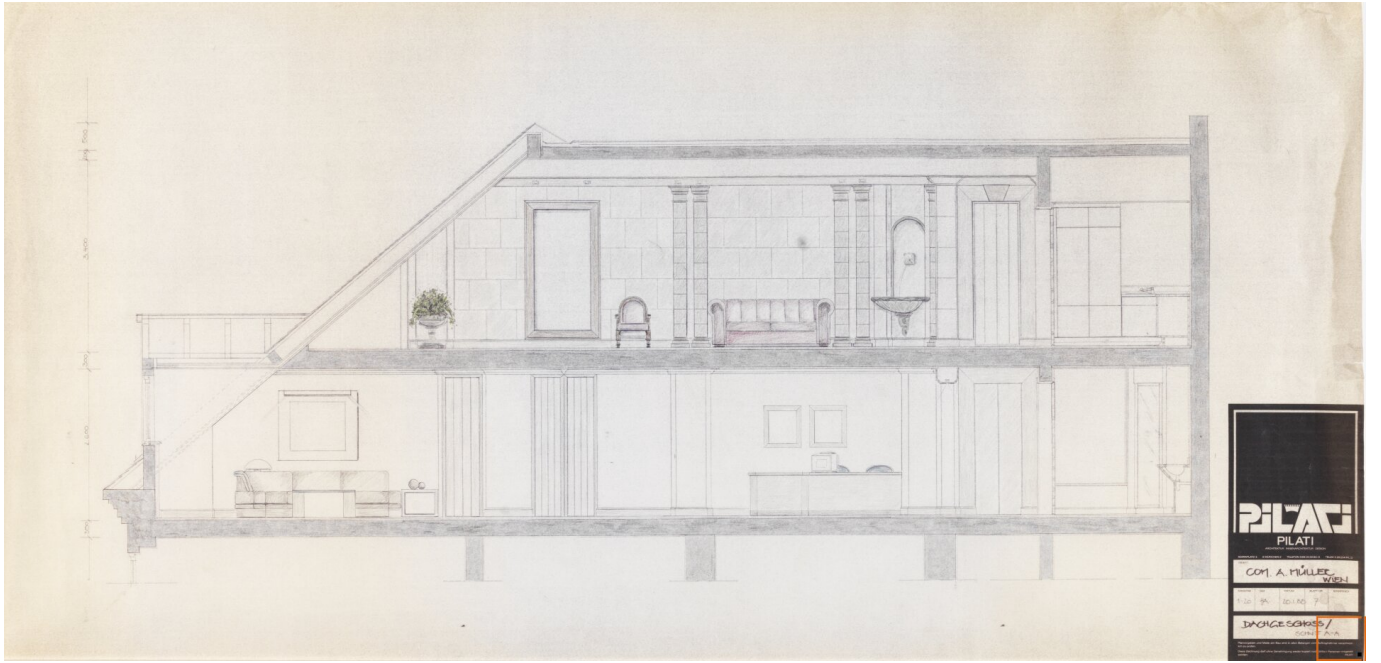
PILATI
PILATI
CON A. MÜLLER
WIDEN
1. DACHGESCHOSS
1980

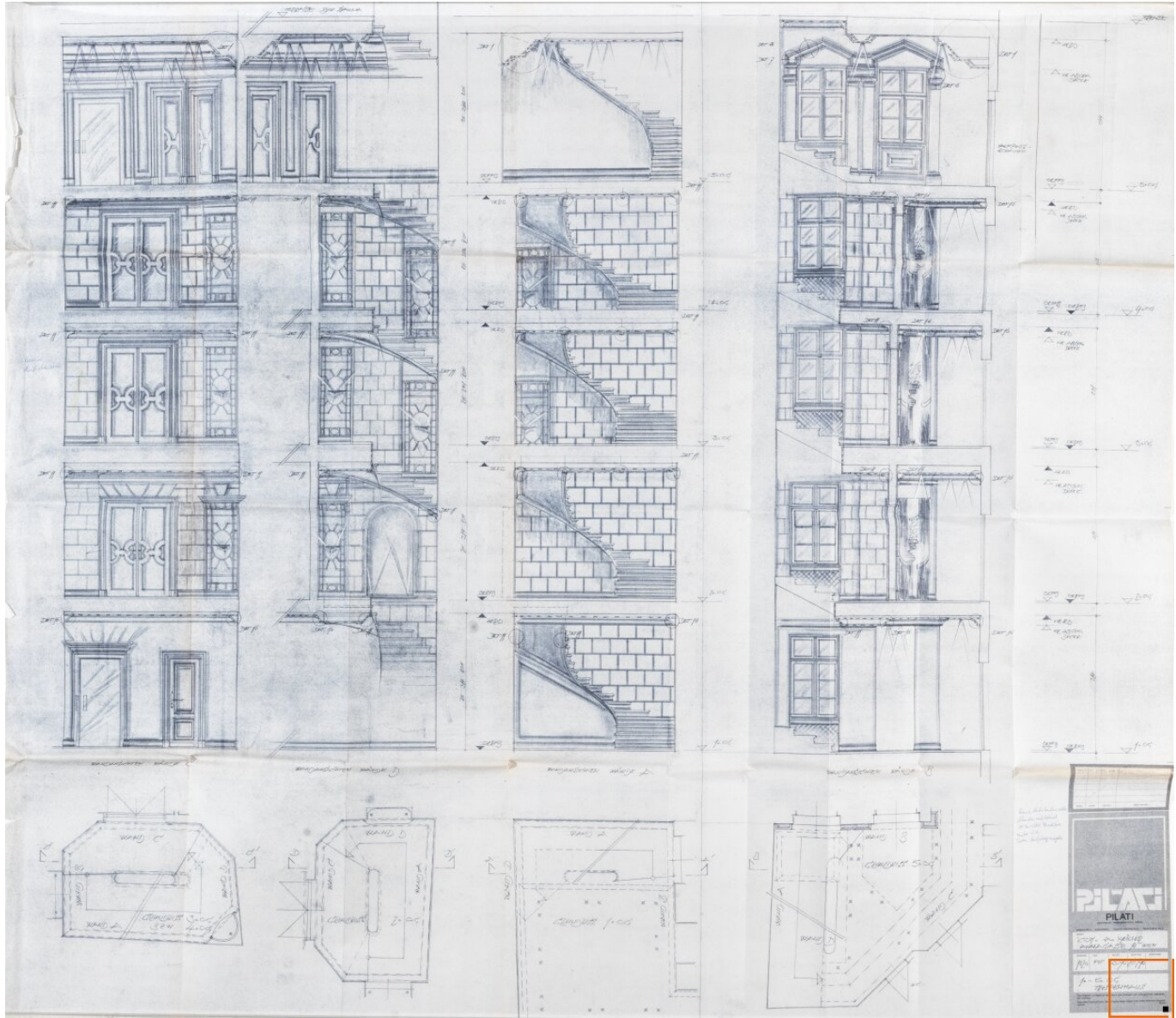


PILATI
PILATI
COM A. MÜLLER
WIEN
ALTERNATIVE DCA



PILATI
PILATI
COP A. MÜLLER
WIEN
INGEGESCHLOS
VERBODEN TOEGANG





Objektbeschreibung

Historisches Townhouse - eine Rarität in Bestlage des 1. Bezirks

Dieses elegante Stadthaus mit großzügigen Repräsentationsflächen im schönsten Teil der Wiener Innenstadt stammt im heutigen Erscheinungsbild aus dem Jahr 1824 und ist auch als das Haus "Zum blauen Karpfen" bekannt.

Die schöne Empire-Fassade mit einer ornamental-figuralen Fassadenmalerei und einem Dreiecksgiebel ist eine wahre Augenweide.

Der dreiachsige, viergeschossige Bau wurde urkundlich zum ersten Mal im Jahr 1438 erwähnt und war in seiner wechselhaften Geschichten auch ein Bierhaus und als Restaurant "Zum blauen Karpfen"

In den Jahren 1986 bis 1992 wurde das Haus generalsaniert und aufgestockt. Die handkolorierten Skizzen des Münchner Designstudios Pilati zeigen, dass buchstäblich jeder einzelne Gegenstand für die Räumlichkeiten maßangefertigt wurde.

Die Raumaufteilung:

Die Wohnnutzfläche beträgt rund 460 m², dazu kommen ca. 67 m² Gewölbekeller im Untergeschoß, die als Weinkeller ausgestaltet sind, weiters gibt es zusätzlich eine 45 m² große Dachterrasse.

Jede Etage ist über das Stiegenhaus bzw. über den Aufzug erreichbar.

Im Dachgeschoß befinden sich der Wellness-Bereich und eine große Terrasse.

Die Immobilie wird mittels Fernwärme beheizt.

Die Immobilie wird derzeit mit folgender Aufteilung genutzt:

2 Untergeschosse:

20 m² vollklimatisierter Weinkeller mit Nischen für Lagerzwecke

45 m² Weinkeller mit klimatisierten Aufenthaltsräumen, Einbau einer Bar-Küche möglich, Weinkeller mit gemauerten Nischen, Originalmauer, die aus dem Mittelalter stammt.

Erdgeschoss:

96 m² große Eingangshalle mit offenem Kamin und echten Barockdekorationen. Innenhof mit einem Glasdach, teilweise über 8 Meter hoch.

1. Etage:

80 m² Eingangshalle mit Balustrade, großer Salon mit offenem Kamin, zusätzlicher Ruheraum für Gäste.

2. Etage:

67 m² Hauptschlafzimmer mit Bad, WC, Vorraum, Schlafzimmer im Art Déco Stil, 2 Garderoben, privates Wohnzimmer, kleine Teeküche

3. Etage:

71 m² (derzeit als Büro und Bibliothek genutzt, kann aber auch als Schlafsuite genutzt werden), Bad, WC, Vorraum, 3 Zimmer, Teeküche

1. Dachgeschoss:

76 m² Suite mit Bad, WC, Schlafzimmer, Garderobe und schönem Wohnzimmer aus Mahagoni mit voll ausgestatteter Barküche

2. Dachgeschoss:

62 m² Speisekammer, Esszimmer, Hauptküche, WC. Im Esszimmer gibt es Glastüren zum Innenhof, die komplett geöffnet werden können.

3. Dachgeschoss/Terrasse:

Sauna mit Ruheraum & Dusche mit insgesamt ca. 9 m², ca. 45 m² Dachterrasse, die von anderen Terrassen oder Häusern nicht einsehbar ist.

Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 530 m² zuzüglich einer 45 m² großen Dachterrasse

Die Immobilie wird übergeben wie sie liegt und steht - vollständig möbliert und mit Kunstgegenständen ausgestattet.

Es gibt ein Laseralarm-Sicherheitssystem, dass einen Einbruch über das Dach verhindert.

Lage:

Die zentrale, hervorragende Lage mitten im historischen Zentrum prädestiniert diese Immobilie zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus durch einen einzigen Nutzer.

Das vielfältige kulturelle und kulinarische Angebot des ersten Bezirkes sowie die hochwertigen Boutiquen und internationalen Geschäfte sind fußläufig zu erreichen. Ein kurzer Spaziergang durch die berühmtesten Einkaufsstraßen der Stadt ermöglicht den Besuch der Oper, von Theatern oder Museen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind also fußläufig erreichbar (Supermärkte, Drogerie, Bäckereien, Banken, Cafés und Restaurants).

Parkmöglichkeiten gibt es in der Nähe, der derzeitige Eigentümer nutzt einen Platz vis à vis.

Verkehrsanbindung:

Die Immobilie liegt mitten in der Fußgängerzone der historischen Wiener Innenstadt, dennoch sind Sie von hier schnell überall.

Beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten die U-Bahnlinien U1 und U3 am Stephansplatz sowie die Stadtbusse. Selbstverständlich erreichen Sie auch alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und schulische Einrichtungen.

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie! Gerne besprechen wir mit Ihnen auch zusätzliche Dienstleistungen, die wir Ihnen auf Wunsch anbieten können.

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und auch ein wirtschaftliches Naheverhältnis haben und freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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