

## **FREIHOF Historisches Juwel im Herzen der Weinberge – Luxus und Moderne vereint**



**Objektnummer: 52307**

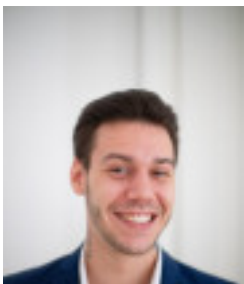
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1455
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	212.160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488





# Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in die Geschichte mit diesem prachtvollen Wohnhaus, das im Jahr 1455 erbaut und 2020 vollständig saniert wurde. Diese exklusive Immobilie bietet sowohl die perfekte Investitionsmöglichkeit als auch einen einzigartigen Wohnstil.

Das Objekt umfasst insgesamt 11 Wohnungen, von denen 4 vorübergehend als Kurzzeitvermietungen betrieben werden, während 7 zum Verkauf stehen.

Besondere Vorteile:

- Exklusiv für Top 8/9/10: Möglichkeit, einen privaten Pool zu erwerben – ein Highlight für gehobene Ansprüche.
- Heizung & Komfort: Zentralheizung (Gas) sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre.
- Möblierung: Alle Wohnungen sind hochwertig möbliert (außer Top 8). In den Wohnungen erwarten Sie moderne SieMatic-Küchen mit erstklassiger Ausstattung.
- Technologie & Komfort: Elektrische Anlagen in allen Wohnungen, inklusive Türöffnungskarte und optionalem Schlüsselzugang. A1-Internet ist bereits installiert.
- Weinberge & Ruhe: Genießen Sie die unmittelbare Nähe zu den malerischen Weinbergen, die zu entspannten Spaziergängen einladen, sowie eine absolute Ruhelage in einer zentralen Gegend.

Detaillierte Wohnungsübersicht:

- Erdgeschoss:
  - Top 2: 1 Zimmer, komplett möbliert (optional), inkl. Waschmaschine.
  - Top 4: 1 Zimmer, möbliert (optional), inkl. Waschmaschine.
- 1. Obergeschoss:
  - Top 8: 3 Zimmer, 2 Bäder – ideal für Familien oder als repräsentatives Domizil.
- Dachgeschoss:
  - Top 10: 3 Zimmer, 1 Bad, 2 WCs, Abstellraum, großzügige Terrasse mit elektrischer Ausstattung, Miele-Küche, Fußbodenheizung, Klimaanlage, und modernste Küchengeräte wie elektronischer Kaffeeautomat, Kühlschrank und Ofen.

Zusätzliche Informationen:

- Verfügbarkeit: Die restlichen Wohnungen stehen zur Verfügung und sind jederzeit besichtigungsbereit.
- Zentrale Lage: Mit einer erstklassigen Lagebewertung bietet diese Immobilie eine ideale Verbindung aus urbanem Leben und absoluter Ruhe.
- Restaurant & Infrastruktur: Das beliebte Restaurant Flamingo ist nur einen Katzensprung entfernt, was die Wohnqualität zusätzlich

steigert. Parkmöglichkeiten: Parkplätze können sowohl gemietet als auch gekauft werden.

Diese exklusive Immobilie verbindet Geschichte mit modernem Luxus und bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Regionen zu investieren oder zu wohnen.

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung Links:

Top 2 -> <https://my.matterport.com/show/?m=oYp78xorVnp>

Top 4 -> <https://my.matterport.com/show/?m=u3HTh8K8wcA>

Top 8 -> <https://my.matterport.com/show/?m=ekHCzLGGPtH> (VERKAUFT)

Top 10 -> <https://my.matterport.com/show/?m=PM3Wasaxs42>

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung Links:

Top 2 -> <https://my.matterport.com/show/?m=oYp78xorVnp>

Top 4 -> <https://my.matterport.com/show/?m=u3HTh8K8wcA>

Top 8 -> <https://my.matterport.com/show/?m=ekHCzLGGPtH> (VERKAUFT)

Top 10 -> <https://my.matterport.com/show/?m=PM3Wasaxs42>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap