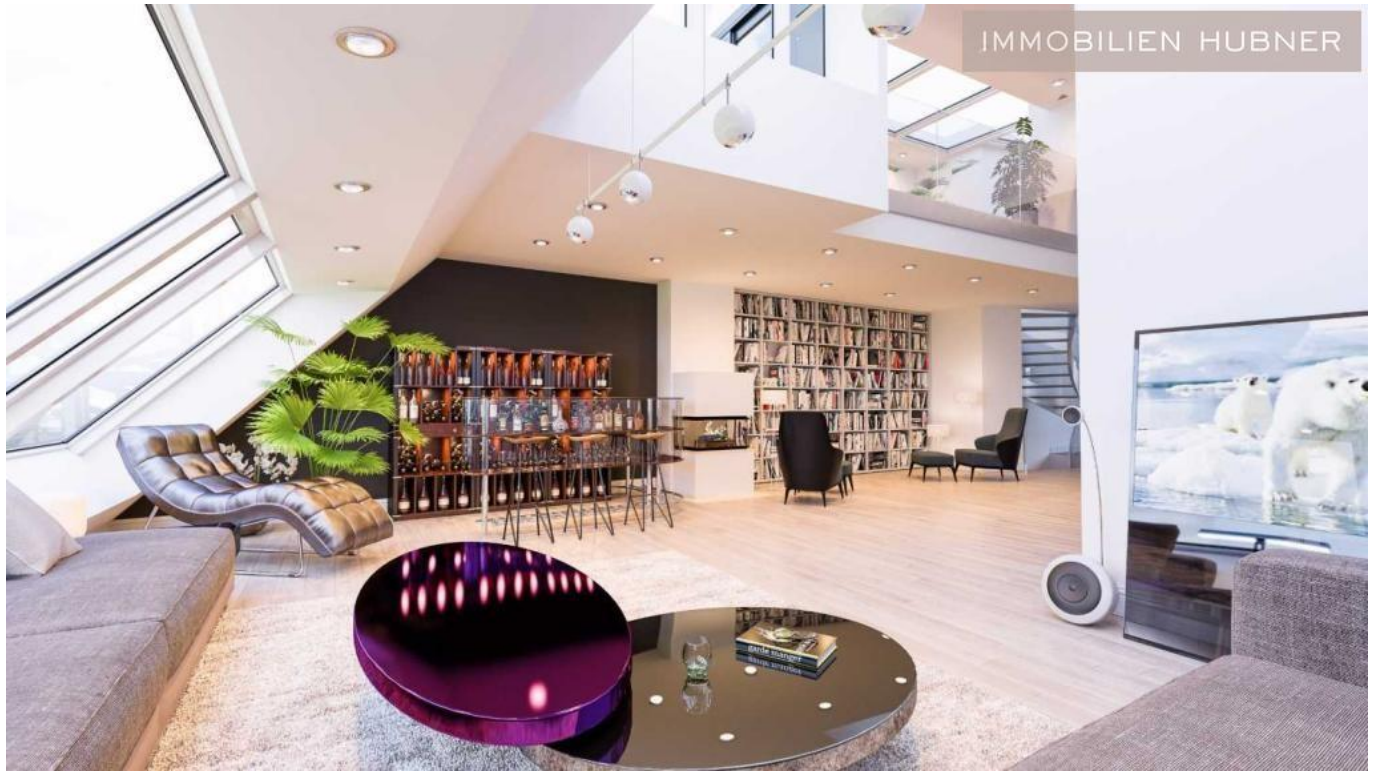


**303m<sup>2</sup> Wohnfläche und 153m<sup>2</sup> Freifläche!! Pool am Dach  
und Garagenplatz!**



Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_3648**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1872
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	303,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,82
<b>Kaufpreis:</b>	8.600.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

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

IMMOBILIEN HUBNER

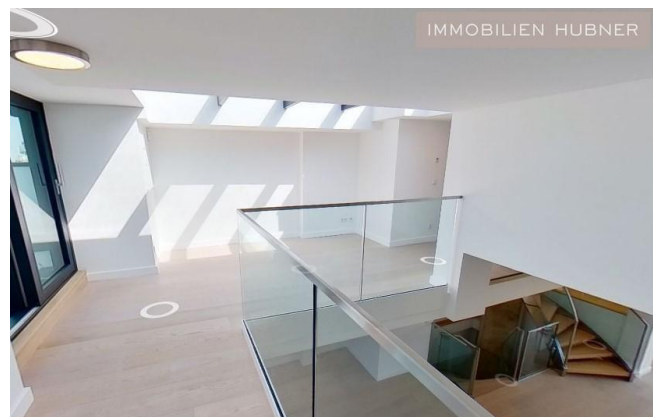


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







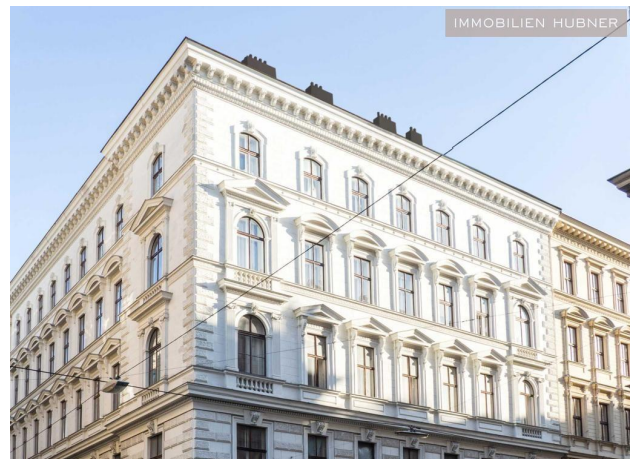
IMMOBILIEN HUBNER

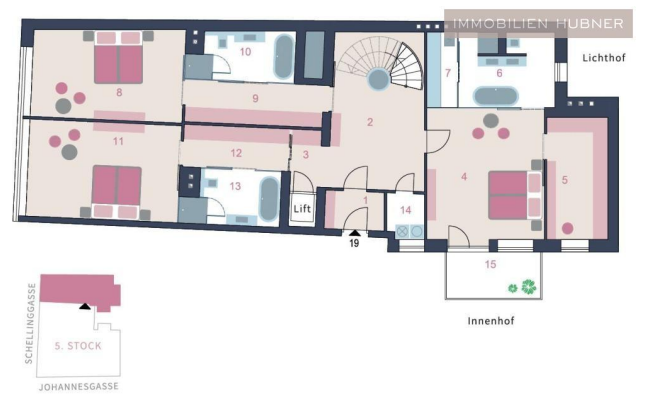
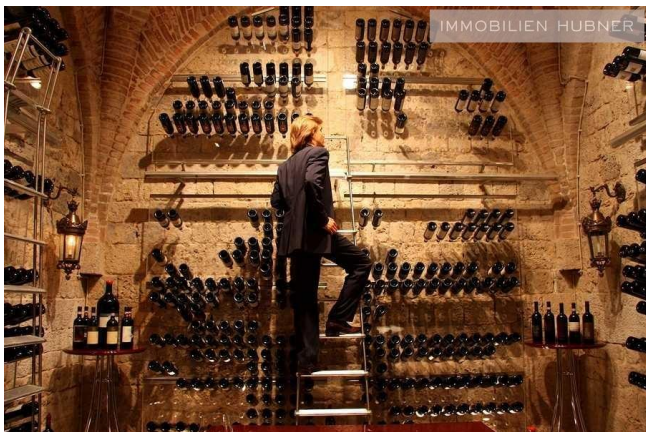


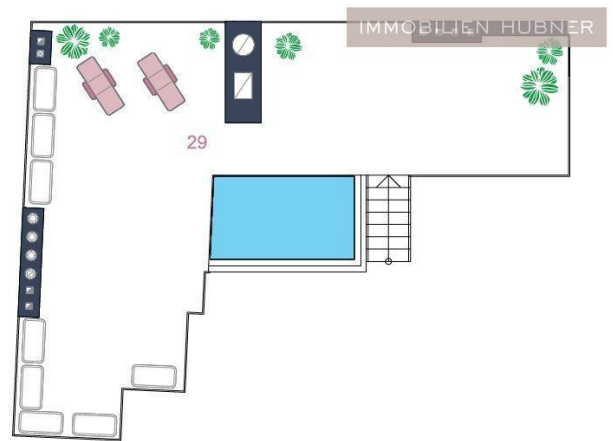
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER











IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN  
HUBNER



## Objektbeschreibung

DG-Traum im City Center, großzügige Aufteilung, POOL am Dach! Top-Lage: Stadtpark, Schuberting, Parkring, Kärtner Straße Fitnesscenter und Weinkeller im Haus!!! Ein KFZ-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inbegriffen. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN 1. Ebene (Wohnfläche gesamt 158,69 m<sup>2</sup>): • Vorraum - Lift (28,57 m<sup>2</sup>) • Zimmer 1 (22,78 m<sup>2</sup>) • Schrankraum 1 (6,86 m<sup>2</sup>) • Bad / WC 1 (10,12 m<sup>2</sup>) • Zimmer 2 (26,63 m<sup>2</sup>) • Schrankraum 2 (11,94 m<sup>2</sup>) • Bad / WC 2 (10,46 m<sup>2</sup>) • Zimmer 3 (20,81 m<sup>2</sup>) • Schrankraum 3 (6,79 m<sup>2</sup>) • Bad / WC 3 (9,99 m<sup>2</sup>) • Hauswirtschaftsraum (3,74 m<sup>2</sup>) 2. Ebene (Wohnfläche gesamt 146,47 m<sup>2</sup>): • Vorraum 1 (10,61 m<sup>2</sup>) • Wohnküche (84,23 m<sup>2</sup>) • Wohnen (34,35 m<sup>2</sup>) • WC (1,96 m<sup>2</sup>) • Vorraum 2 (6,20 m<sup>2</sup>) • Abstellraum (5,58 m<sup>2</sup>) • Terrasse (4,44 m<sup>2</sup>) 3. Ebene/Galerie (Freifläche gesamt 25,39 m<sup>2</sup>) • Galerie (23,36 m<sup>2</sup>) • Terrasse (12,37 m<sup>2</sup>) • Stauraum (3,62 m<sup>2</sup>) • Pool (9,41 m<sup>2</sup>) 4. Ebene / Dachterrasse: 14,82 m<sup>2</sup> HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • eigenes Pool • eigener Stellplatz • Fußbodenheizung • Klimaanlage • Holzlärchenfenster mit 3-fach Isolierverglasung • Nussholzparkett • Kassettenboden • hochwertige Steinzeugmaterialien • Hochglanzfliesen • modernste Elektro-Verkabelungen für IT • hochwertige modernste Sanitäreinrichtungen und Armaturen, Armaturen: Hans Grohe, Sanitär: Villeroy & Boch • Sicherheitstüre • Weiße Massivholztüren BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK • Traumlage zwischen Stadtpark und Wiener Innenstadt • Verwendung von edelsten Materialien • Modernes Fitnessstudio • Gekühlter Ziegelgewölbekeller mit Degustationsraum • wunderschönes, 2017 generalsaniertes Renaissance-Gebäude • Gebäude von Johann Romano und August Schwedenwein für Dominik Graf Kinsky erbaut ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U3 Stubentor • U4 Stadtpark • U1 Stephansplatz • U2, U4, U1 Karlsplatz • Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D • Autobuslinie 2A KONTAKT: Frau Kerstin Fried Tel: +43 664 88 730 881 Mail: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 75.78

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:

Faktor Gesam1.82

tenergieeffizie

nz: