

**Klassisch. Außergewöhnlich. Mondän. Elegant.**



**Objektnummer: 80239**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Semperstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.045.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43

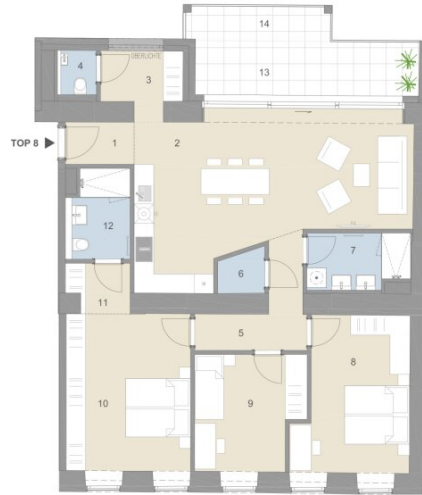
Gern  
Verf







# SEMPER 47



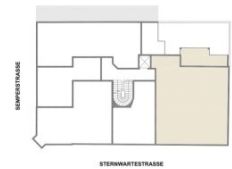
## 1. STOCK TOP 8

WNFL ca. 110,17M<sup>2</sup>  
 LOGGIA ca. 11,48M<sup>2</sup>  
 BALKON ca. 4,68M<sup>2</sup>

1	GANG	ca. 2,70M <sup>2</sup>
2	WOHNKÜCHE	ca. 34,31M <sup>2</sup>
3	VORRAUM/GARD.	ca. 4,53M <sup>2</sup>
4	WC	ca. 1,64M <sup>2</sup>
5	GANG	ca. 6,44M <sup>2</sup>
6	ABSTELLRAUM	ca. 1,77M <sup>2</sup>
7	BAD	ca. 5,31M <sup>2</sup>
8	ZIMMER	ca. 15,79M <sup>2</sup>
9	ZIMMER	ca. 11,44M <sup>2</sup>
10	ZIMMER	ca. 18,57M <sup>2</sup>
11	SCHRANKRAUM	ca. 2,81M <sup>2</sup>
12	BAD	ca. 4,90M <sup>2</sup>
13	LOGGIA	ca. 11,48M <sup>2</sup>
14	BALKON	ca. 4,68M <sup>2</sup>

RH - AUFENTHALTSRAUME: ca. 3,10M  
 NEBENRÄUME MIT ABGEH. DECKE

## LAGEPLAN STAND: 21-10-2024



DI E MÖBLIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.  
 UNVERÄNDERLICHE PLANKOPIE, ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.



WWW.TM-ARCHITEKTUR



# Objektbeschreibung

## **Klassisch. Außergewöhnlich. Mondän. Elegant.**

Dieses Juwel aus der Wiener Gründerzeit wird mit großer Sorgfalt revitalisiert und in ein visionäres Gründerzinshaus verwandelt. Die elegant gegliederten Fassaden bewahren den historischen Charme des Gebäudes, während die großzügigen Raumhöhen im Inneren ein Ambiente aus Weite und Raffinesse schaffen. Im neu gestalteten Innenhof werden großzügige Freiflächen errichtet, eine grüne Oase mitten in der pulsierenden Stadt.

Unser vielfältiges Wohnungsangebot reicht von smarten 1,5-Zimmer-Wohnungen über elegante 3-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Auswahl an exquisiten Penthouses – vom stilvollen 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse bis hin zum luxuriösen 5-Zimmer-Penthouse mit privater Dachterrasse. Für jeden Lebensstil und Anspruch findet sich hier die perfekte Wohnlösung.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Dachgeschossausbau, der neue Maßstäbe für Wohnkomfort und Stil setzt. Hier treffen lichtdurchflutete Räume auf extrahohe Decken und modernste Technik, um Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis zu bieten.

Tauchen Sie ein in ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt.

## **Ausstattung:**

- ERSTBEZUG!
- Raumhöhen bis zu 3,30m
- Fußbodenheizung und Temperierung
- Nachhaltige Energieversorgung über Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Eichenböden und edles Feinsteinzeug
- Hochwertige Armaturen und Keramiken in den Naßräumen
- Fenster in edler Holz-Alu Ausführung, 3-fach-Verglasung
- Dachgeschoßwohnungen mit großen Verglasungen, teilweise zusammenlegbar!

Hier wird nicht nur Raum zum Wohnen geschaffen, sondern ein Lebensraum, der Annehmlichkeiten und Wohnkomfort vereint. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem Wohnträume Wirklichkeit werden.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Buslinie 40A
- Straßenbahn D, 9, 40, 41, 42
- U6 Station Nußdorfer Straße

**Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2026**  
**3% Kundenprovision!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap