

Wien, Innere Stadt

# Seltene Gelegenheit am Stephansplatz - Großzügige Wohnung in Wiener Bestlage

Objektnummer: 20263445011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>20263445011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.080.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 87,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>		

Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	01.04.2029	Endenergiebedarf	408508.00 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



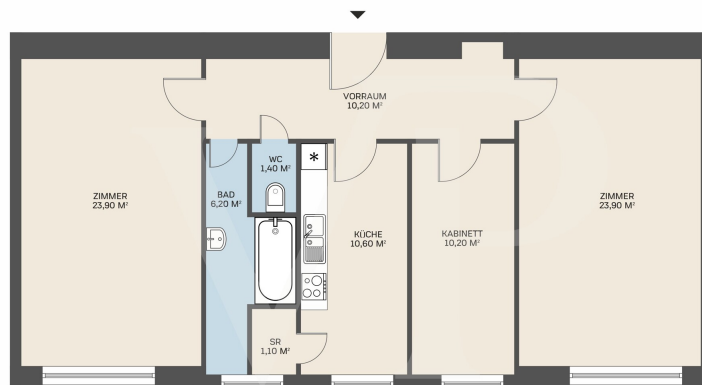
Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie

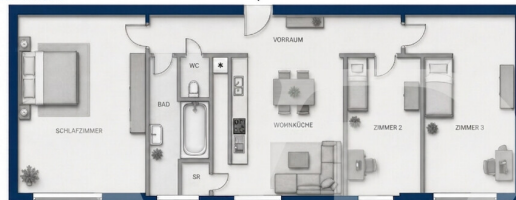


Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

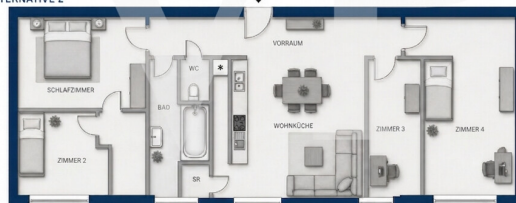
## Grundrisse



ALTERNATIVE 1



ALTERNATIVE 2



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## Ein erster Eindruck

Die Brandstätte liegt in einer der begehrtesten und prestigeträchtigen Adressen Wiens: nur wenige Schritte vom Stephansdom entfernt, direkt am Rand des Stephansplatzes. Hier wohnen Sie buchstäblich im historischen und kulturellen Zentrum der Stadt. Sie genießen die einzigartige Atmosphäre der Inneren Stadt (1. Bezirk) mit ihren prachtvollen Bauten, noblen Geschäften, erstklassigen Restaurants und Cafés.

**Die Wohnung – Großzügig und gut geschnitten - sämtliche Räume zentral begehbar**

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 4. Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1954. Das Haus wurde in solider Bauweise errichtet, befindet sich in einem einwandfreien und gepflegten Zustand und überzeugt durch eine zeitlose, gut erhaltene Substanz. Die Wohnung besticht durch eine sehr praktische und wohnliche Aufteilung mit zwei besonders großzügigen Zimmern – eine seltene Kombination in dieser exklusiven Innenstadtlage. Außerdem hervorzuheben sind die überdimensioniert großen Fensterfronten in den beiden Haupträumen, sowie die für die Bauzeit überdurchschnittliche Raumhöhe von fast 2,8 m.

Durch das Wertsteigerungspotential und Vermietungsmöglichkeit ohne gedeckelten Mietzins bietet sich die Wohnung auch hervorragend als Investitionsmöglichkeit an.

### Raumaufteilung

- **Vorraum:** Geräumiger, heller Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe.
  - **Zimmer 1:** Großzügiges, helles Raumangebot – ideal als Wohnzimmer oder elegantes Schlafzimmer.
  - **Zimmer 2:**  
Ebenso beeindruckend großes Zimmer, vis-a-vis am anderen Ende der Wohnung gelegen
  - **Kabinett:** Praktischer dritter Raum – hervorragend geeignet als Homeoffice, Kinderzimmer, Ankleidezimmer, etc.
  - **Separate Küche:** Gut proportionierte Küche mit Platz für eine moderne Einbauküche und kleinen Essbereich.
  - **Badezimmer:** Helles Bad mit Badewanne, Waschbecken und Fenster.
  - separates WC
- Praktischer Abstellraum:** Direkt an die Küche anschließend – ideal für Vorräte und Haushaltsgeräte.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Kellerabteil.

### **Die Lage - im Herzen der Stadt**

**Direkt neben dem Stephansdom – dem berühmtesten Wahrzeichen Wiens.  
Fußläufig zu allen Highlights der Wiener Innenstadt (Hofburg, Kärntner Straße, Graben,  
Kohlmarkt)**

**Hervorragende Infrastruktur: U-Bahn (U1, U3), Busse direkt vor der Tür, wenige  
Gehminuten entfernt erreichen Sie den Schwedenplatz mit zahlreichen weiteren  
Anschlüssen.**

**Gourmet-Restaurants, Luxus-Shops und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.  
Ruhige Wohnlage in der Brandstätte bei gleichzeitig perfekter zentraler Anbindung**

**Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**