

Wien, Innere Stadt

# Direkt beim Stephansplatz – Unübertroffen im Herzen Wiens

Objektnummer: 20263445011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 1.150.000 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

Objektnummer	20263445011	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,5 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	01.04.2029	Endenergiebedarf	408508.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	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



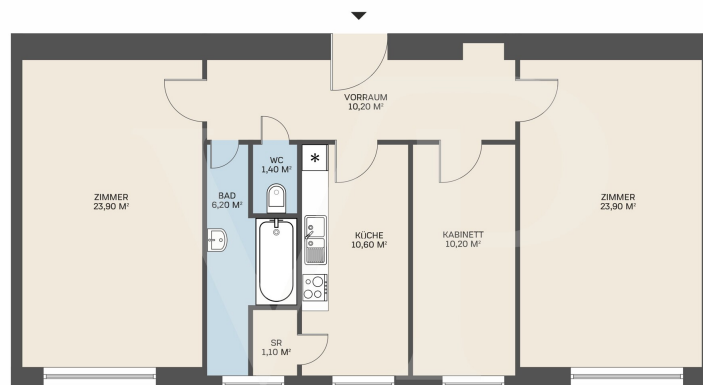
Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Grundrisse



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

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.

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)