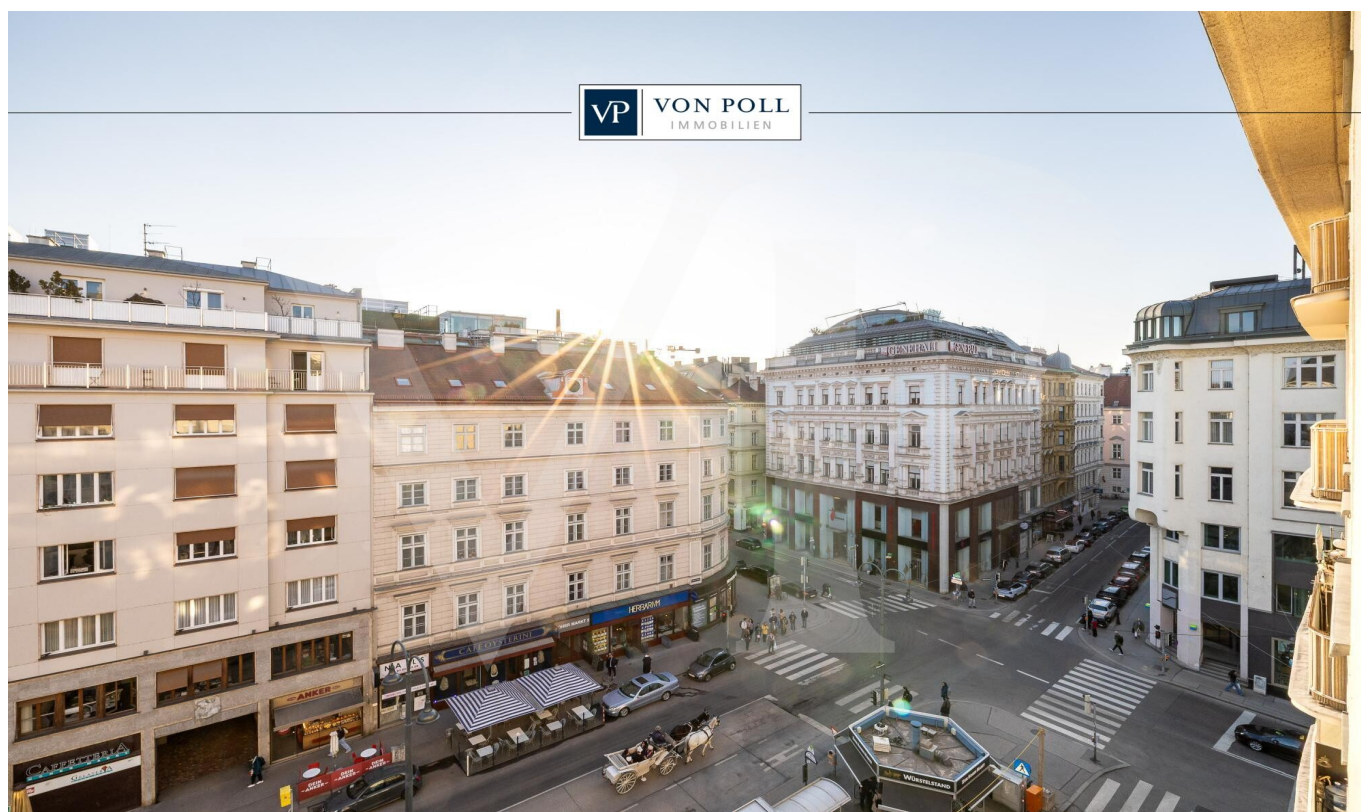


Wien

# Sonnige 2 - Zimmerwohnung direkt am Hohen Markt

Objektnummer: 20263345005



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien**

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

**Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>20263345005</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 66,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>5</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>650.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>

**Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>135.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.07.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1963</b>

Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



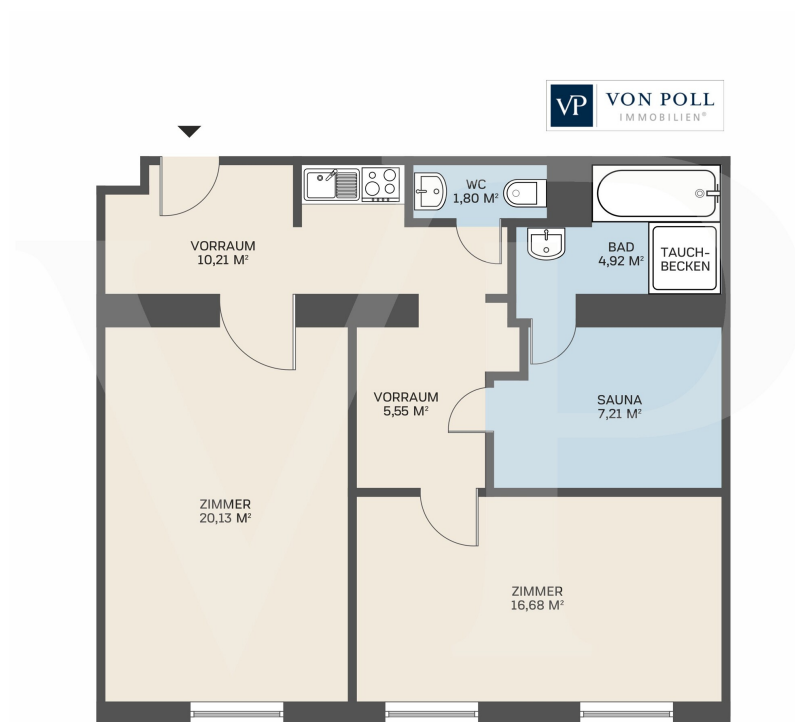
Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien

## 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: 20263345005 - 1010 Wien**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Adressen der Inneren Stadt – direkt am historischen Hohen Markt – erwartet Sie diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss (Lift vorhanden) eines solide errichteten Gebäudes aus dem Jahr 1963. Hier verbindet sich die unvergleichliche Urbanität des 1. Bezirks mit einem höchst seltenen Maß an privatem Wellness- und Entspannungskomfort.

- Wohnfläche ca. 66,45 m<sup>2</sup>
- 6. Stock mit Lift – sonnige, ruhige Süd-/Südwest-Ausrichtung aller Wohnräume direkt zum Platz
- Großzügiges Raumgefühl durch offene, helle Gestaltung
- Privater Spa-Bereich: groß dimensionierte Finnische Sauna, erfrischendes Tauchbecken und separate Badewanne
- Hochwertige Einbaumöbel (maßgefertigt), edler großformatiger Echtsteinboden
- Parkkarte für den gemeinsam genutzten Innenhofparkplatz nach Verfügbarkeit
- Gaszentralheizung (moderne Brennwerttechnik, energieeffizient)

### Raumaufteilung & Ausstattung:

Betreten Sie die Wohnung über ein Foyer mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Das anschließende Vorzimmer beherbergt eine elegante, vollwertige Küchenzeile. Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich mit tiefen Fenstern zum Hohen Markt – lichtdurchflutet, mit beeindruckendem Blick auf das historische Ensemble und das geschäftige Treiben.

Das separate Schlafzimmer bietet Ruhe und Intimität, ebenfalls mit direkter Ausrichtung nach Süden.

Das Herzstück dieser Residenz ist jedoch der private Wellness-Bereich: Eine großzügige Sauna lädt zu wohltuenden Aufgüssen ein, das daneben liegende Tauchbecken sorgt für den perfekten Kontrast – pure Erfrischung nach einem langen Tag. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein spa-ähnliches Badezimmer mit hochwertiger Armatur, Badewanne und edlen Natursteinflächen. Hier entsteht ein Refugium, das man in dieser Form und Lage in Wien nur äußerst selten findet.

**Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien**

## **Alles zum Standort**

**Der Hoher Markt zählt zu den ikonischsten Plätzen Wiens: Römisches Erbe, barocke Architektur, Stephansdom in unter 5 Fußminuten, Graben, Kärntner Straße, Judenplatz – alles in unmittelbarer Reichweite. Die U-Bahn-Stationen U1, U3 und U4 (Stephansplatz / Schwedenplatz) sind in wenigen Minuten erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Premium-Boutiquen, Top-Restaurants, Cafés und kulturelle Highlights liegen buchstäblich vor der Haustür.**

**Ob als stilvoller Zweitwohnsitz, repräsentative City-Bleibe für anspruchsvolle Singles/Paare oder als hochwertige Kapitalanlage mit enormem Seltenheitswert – diese Wohnung vereint alles, was man in der Wiener Innenstadt sucht.**

**Objektnummer: 20263345005 - 1010 Wien**

## **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)**