

Wien

# Wiener Dachgeschoss-Juwel – Exklusiv leben über den Dächern der Inneren Stadt

Objektnummer: 20263445013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien**

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

**Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>20263445013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>680.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 49,07 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>3% Provision zzgl. gesetzl. USt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</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>1891</b>		

Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	193.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1891

Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Die Immobilie



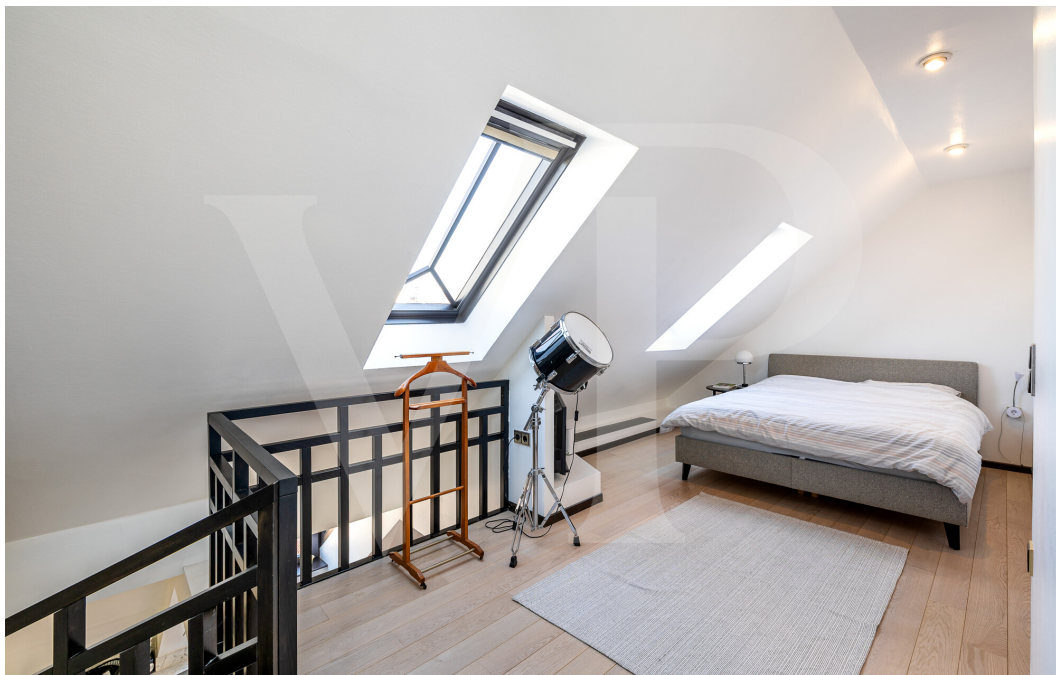
Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Die Immobilie



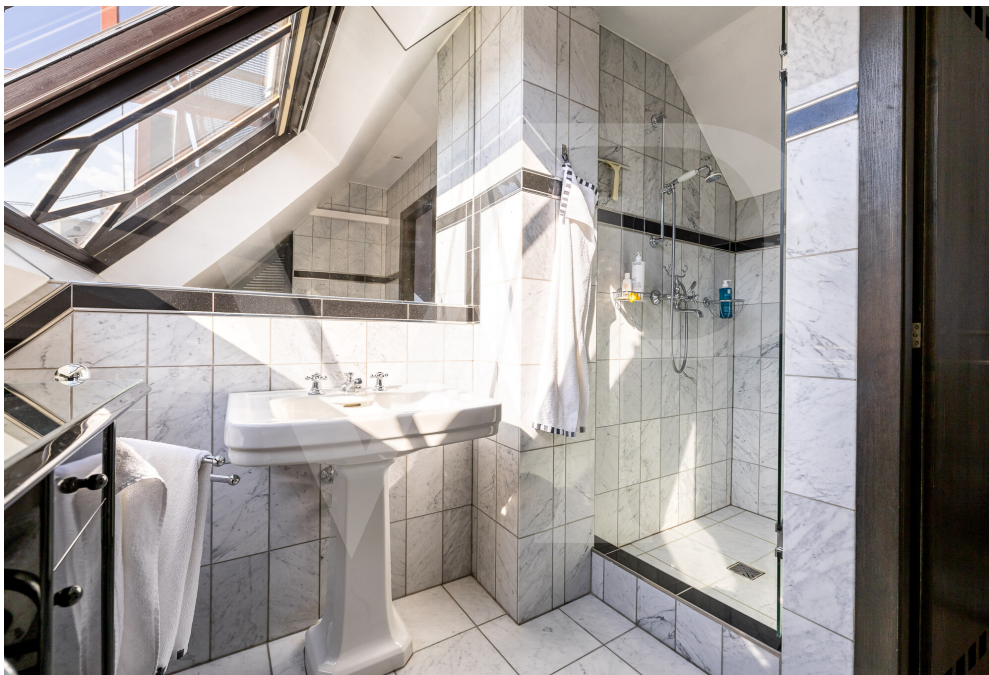
Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

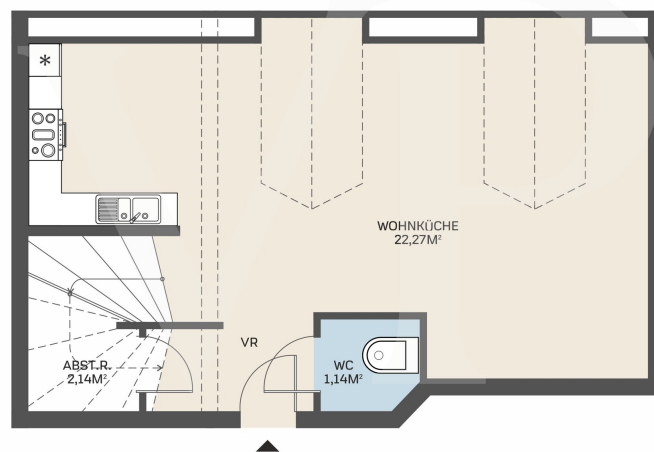
## Die Immobilie

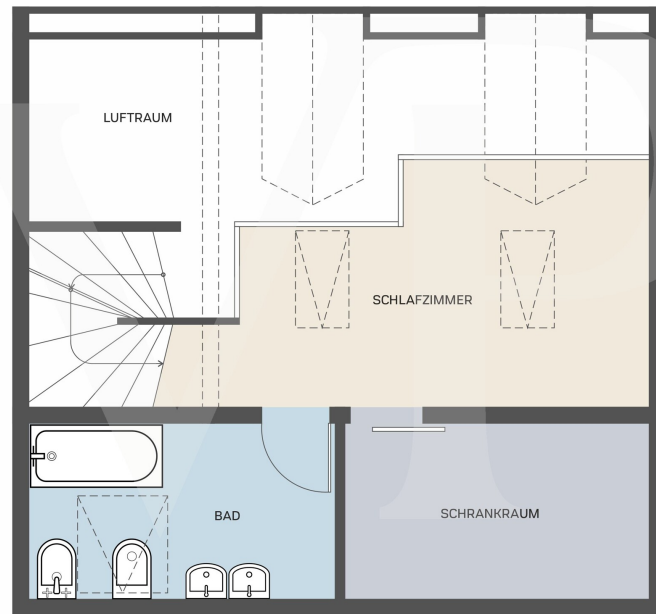


Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 20263445013 - 1010 Wien**

## Ein erster Eindruck

In einem eleganten Stadthaus mitten im historischen Herzen von Wien, in einer der begehrtesten Lagen der Inneren Stadt, erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit knapp 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Ebenen. Nur wenige Gehminuten vom weltberühmten Stephansdom entfernt und dennoch angenehm ruhig gelegen, vereint diese Immobilie urbanen Luxus, Wiener Charme und höchste Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf Atmosphäre, Licht und Wohngefühl gelegt wurde. Großzügige Fensterflächen, die sich sowohl außen als auch innen beschatten lassen, eröffnen einen traumhaften Blick über die Dächer Wiens – ein Panorama, das den unverwechselbaren Charakter dieser Immobilie maßgeblich prägt.

Die untere Ebene überzeugt mit einem offenen, großzügig geschnittenen Wohnbereich samt stilistisch abgestimmter Küche. Das helle Ambiente lädt gleichermaßen zum Entspannen, konzentrierten Arbeiten und zum Empfangen von Gästen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Über eine vollhölzerne Treppe gelangt man in den privaten Rückzugsbereich im Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer mit einem weiteren WC sowie ein großzügiges, separates Ankleidezimmer. Die durchdachte Aufteilung gewährleistet eine klare, wohltuende Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Für höchsten Wohnkomfort sorgt eine moderne Klimaanlage – angenehm kühle Temperaturen im Sommer inklusive.

**\*Highlights der Immobilie:\***

- Klimatisierte Dachgeschoss-Maisonette
- Ca. 49,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Offener Wohnbereich mit integrierter Küche
- Schlafzimmer mit direktem Badzugang und Ankleidezimmer
- Traumhafter Panoramablick über die Wiener Dächer
- Lift im Haus
- Exklusive Innenstadtlage im 1. Bezirk
- Ruhige Lage trotz absoluten Zentrums

**Objektnummer: 20263445013 - 1010 Wien**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Premiumlage, an einer der nobelsten und elegantesten Adressen des 1. Wiener Gemeindebezirk – einer der exklusivsten und geschichtsträchtigsten Wohnadressen Europas. Die unmittelbare Umgebung verbindet prachtvolle Architektur, kulturelle Vielfalt, luxuriöse Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Gastronomie auf engstem Raum. Gleichzeitig liegt die Wohnung wohlthuend abseits der großen Touristenströme und bietet dadurch eine in dieser Lage seltene Kombination aus Ruhe und urbanem Großstadtleben.

Fußläufig erreichbar sind zahlreiche exklusive Boutiquen, renommierte Kaffeehäusern, erstklassige Restaurants sowie den berühmten Einkaufsstraßen Graben, Kohlmarkt und Kärntner Straße. Das sogenannte „Goldene Quartier“ mit seinen internationalen Luxusmarken liegt ebenfalls nur wenige Schritte entfernt: Wien von seiner feinsten Seite, direkt vor der Haustür.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Stephansplatz (U1/U3) sowie Herrengasse (U3) sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und verbinden Sie in kürzester Zeit mit allen Teilen Wiens, auch den Flughafen Wien erreichen Sie in knapp 30 min. Zusätzlich stehen mehrere Buslinien in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Wien gilt international als eine der lebenswertesten Städte der Welt – nicht zuletzt aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur, des sicheren Umfelds und des erstklassigen öffentlichen Verkehrsnetzes. Zusätzlich befinden sich mehrere Parkgaragen in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 20263445013 - 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)**