

Wien, Innere Stadt

# Direkt beim Stephansplatz – Unübertroffen im Herzen Wiens

Property ID: 20263445011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Contact partner**

Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## At a glance

Property ID	20263445011	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 87,5 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Rooms	3	Commission	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1954		

Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>01.04.2029</b>	Final Energy Demand	<b>408508.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1954</b>

Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



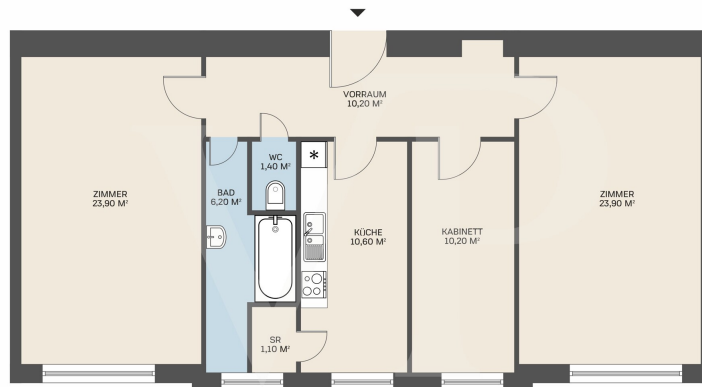
Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## The property



Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## A first impression

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**

**Property ID: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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