

Wien

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

Property ID: 20263445013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 49,07 m² • ROOMS: 2

Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

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

Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

At a glance

Property ID	20263445013	Purchase Price	680.000 EUR
Living Space	ca. 49,07 m ²	Type	Attic
Rooms	2	Commission	3% Provision zzgl. gesetzl. USt
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1891		

Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
		Final Energy Demand	193.40 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1891

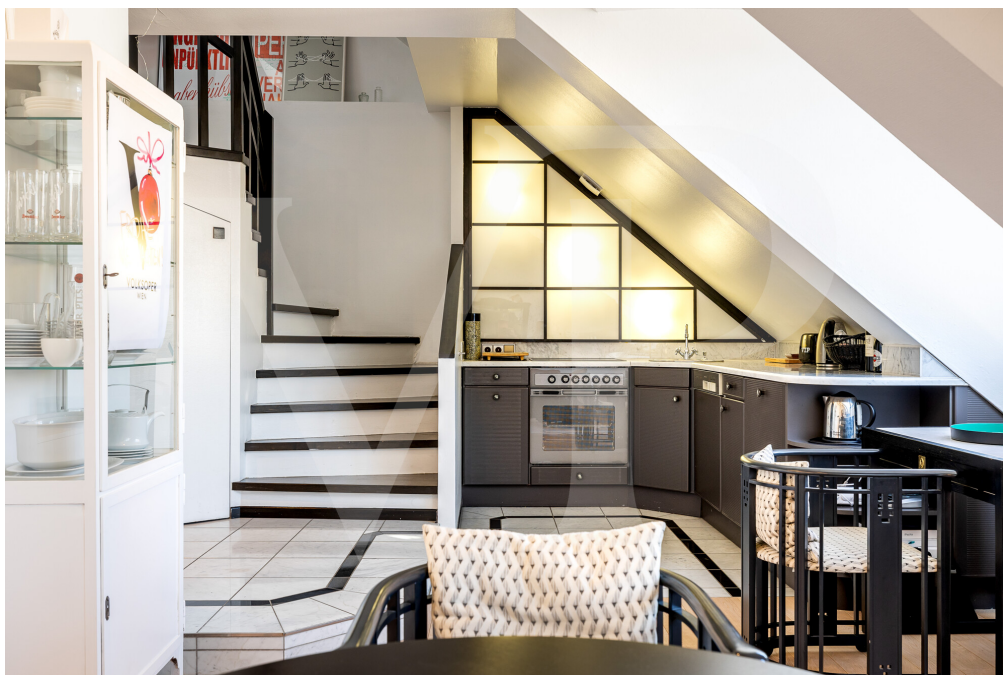
Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

The property



Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

The property



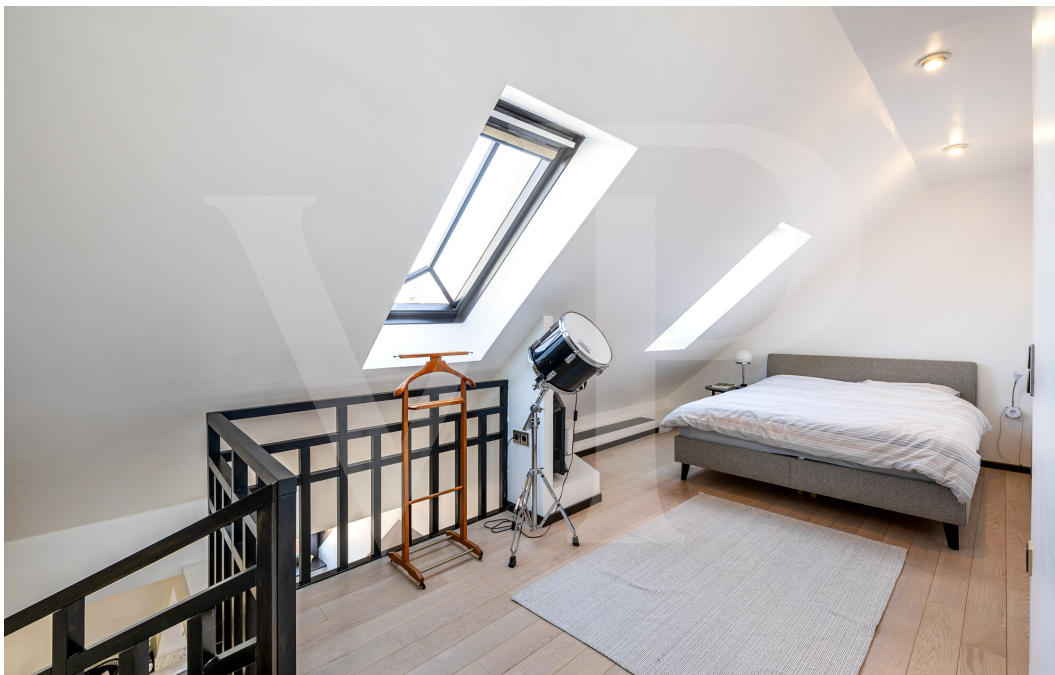
Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

The property



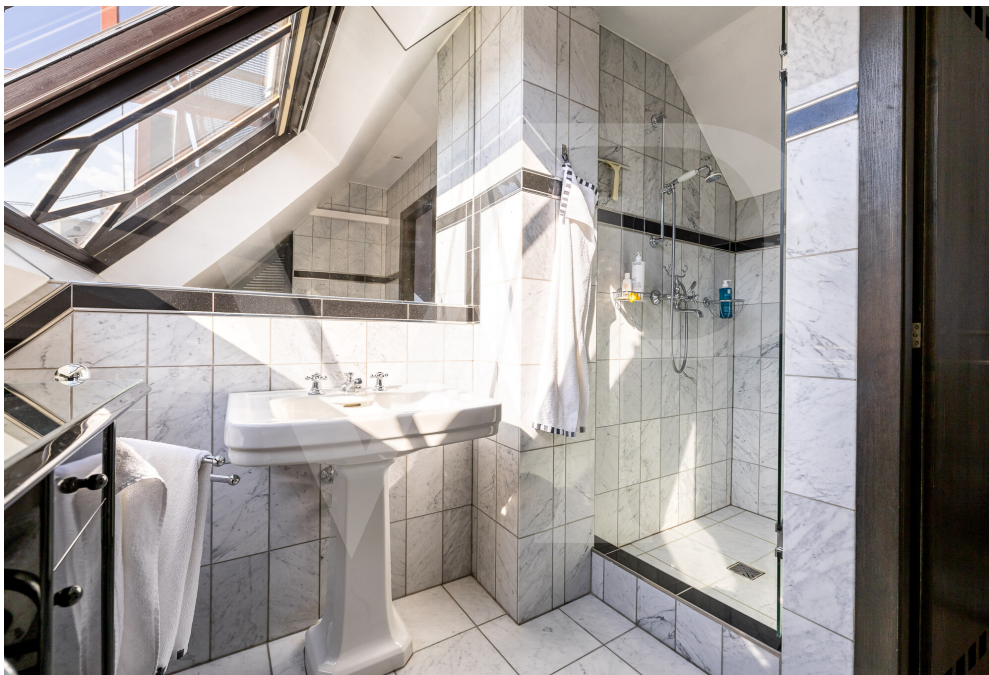
Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

The property



Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

The property



Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

The property



Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

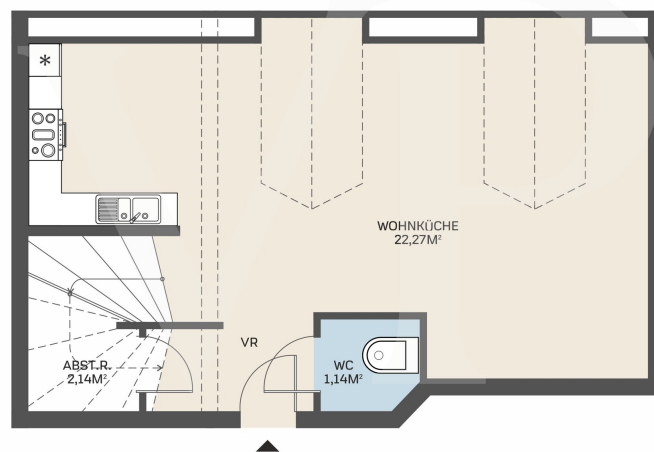
The property

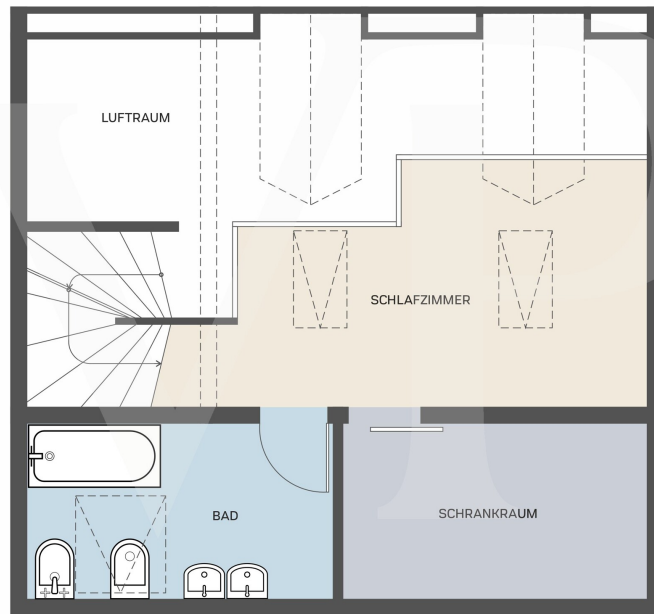


Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 20263445013 - 1010 Wien

A first impression

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 m² 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 m² 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

Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

All about the location

Die Wohnung befindet sich in absoluter Premiumlage, an einer der nobelsten und elegantesten Adressen des 1. Wiener Gemeindebezirk – einer der exklusivsten und geschichtsträchtigen 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.

Property ID: 20263445013 - 1010 Wien

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com