

Wien

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

Número de propiedad: 20263445013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 49,07 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

De un vistazo

Número de propiedad	20263445013
Superficie habitable	ca. 49,07 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1891

Precio de compra	680.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	3% Provision zzgl. gesetzl. USt
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
		Demanda de energía final	193.40 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1891

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

La propiedad



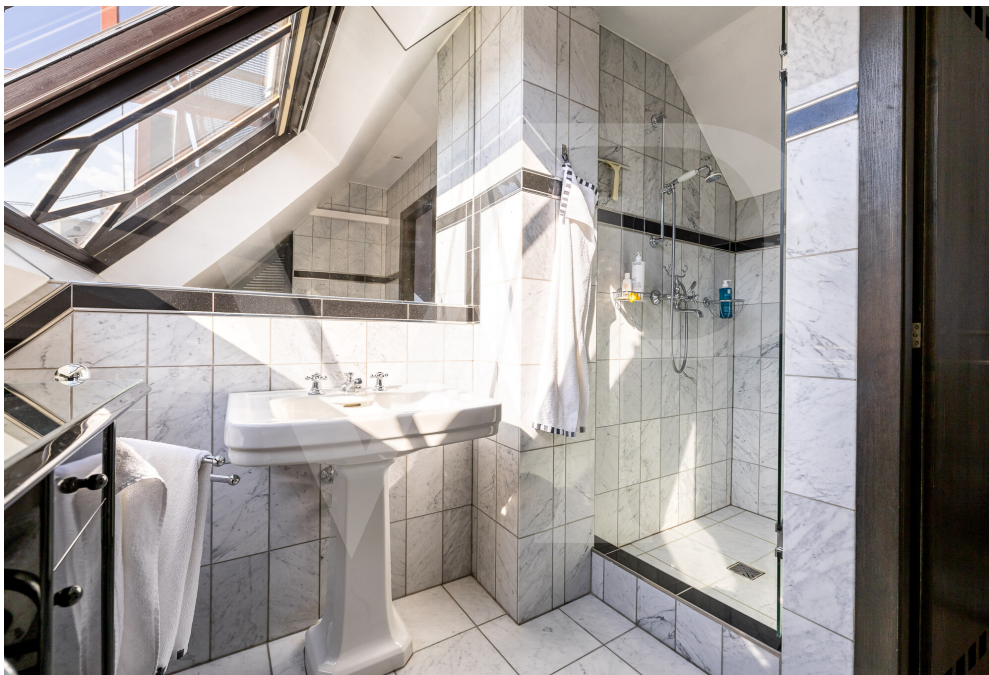
Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

La propiedad



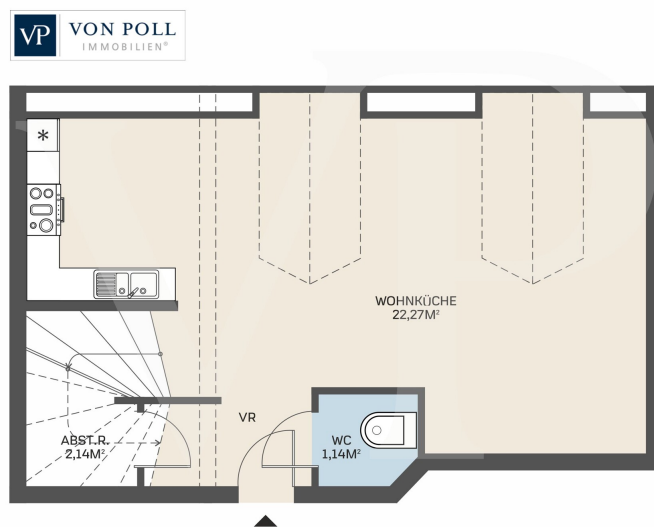
Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

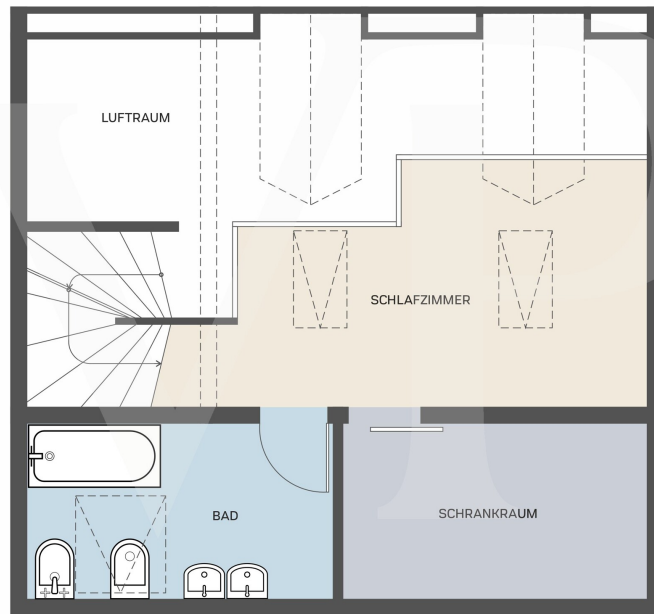
La propiedad



Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

Una primera impresión

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

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 20263445013 - 1010 Wien

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com