

Wien, Innere Stadt

# Seltene Gelegenheit am Stephansplatz - Großzügige Wohnung in Wiener Bestlage

CODE DU BIEN: 20263445011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263445011
Surface habitable	ca. 87,5 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1954

Prix d'achat	1.080.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>01.04.2029</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>408508.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Gaz</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>E</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1954</b>

CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété



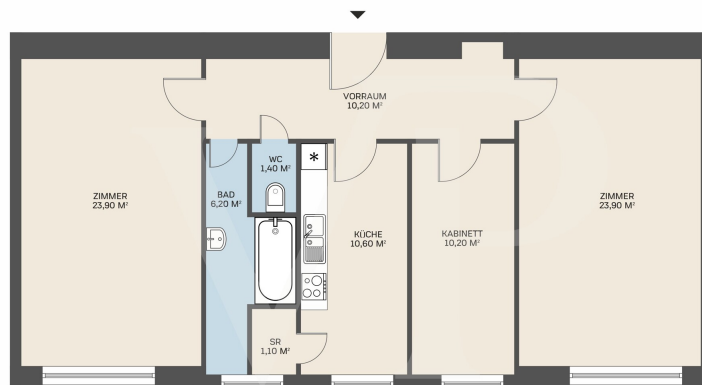
CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## La propriété

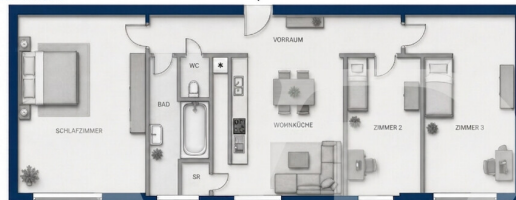


CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

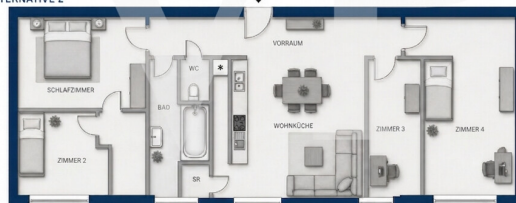
## Plans d'étage



ALTERNATIVE 1



ALTERNATIVE 2



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## Une première 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 - sämtliche Räume zentral begehbar**

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.

Durch das Wertsteigerungspotential und Vermietungsmöglichkeit ohne gedeckelten Mietzins bietet sich die Wohnung auch hervorragend als Investitionsmöglichkeit an.

### 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**

**CODE DU BIEN: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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