

Wien, Innere Stadt

# Seltene Gelegenheit am Stephansplatz - Großzügige Wohnung in Wiener Bestlage

VP azonosító: 20263445011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.080.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Áttekintés

VP azonosító	20263445011
Hasznos lakótér	ca. 87,5 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1954

Vételár	1.080.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>01.04.2029</b>	Teljes energiaigény	<b>408508.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>E</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1954</b>

VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Az ingatlan



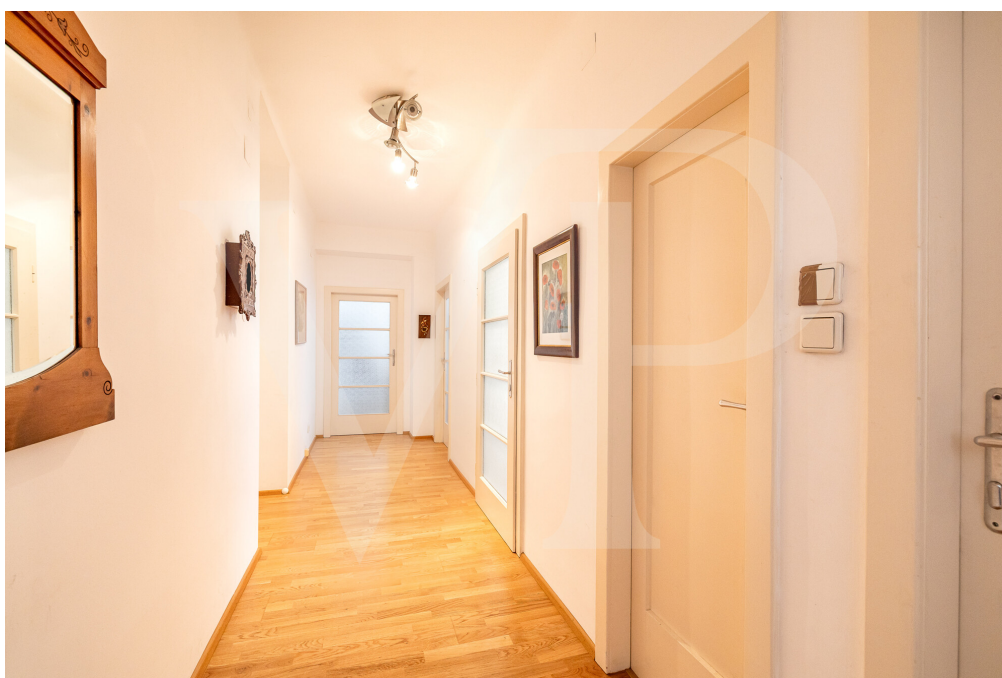
VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

## Az ingatlan



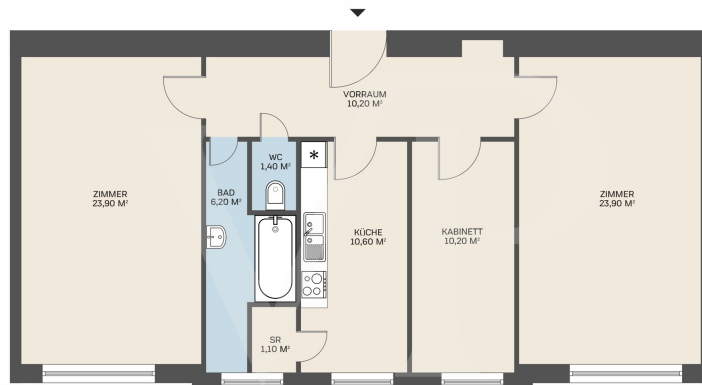
**VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## **Az ingatlan**

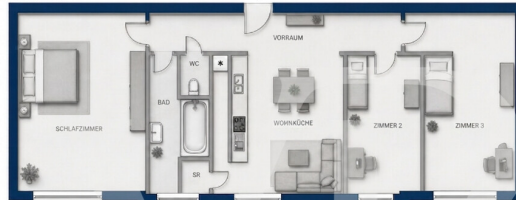


VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

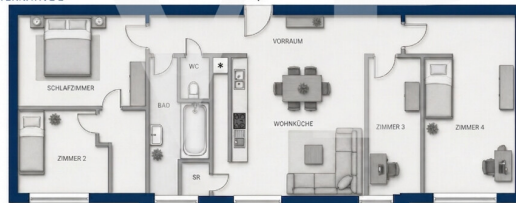
## Alaprajzok



ALTERNATIVE 1



ALTERNATIVE 2



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## **Az elso benyomás**

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**

**VP azonosító: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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