

Wien, Innere Stadt

Seltene Gelegenheit am Stephansplatz - Großzügige Wohnung in Wiener Bestlage

Codice oggetto: 20263445011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,5 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263445011
Superficie netta	ca. 87,5 m ²
Vani	3
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1954

Prezzo d'acquisto	1.080.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.04.2029	Consumo energetico	408508.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà



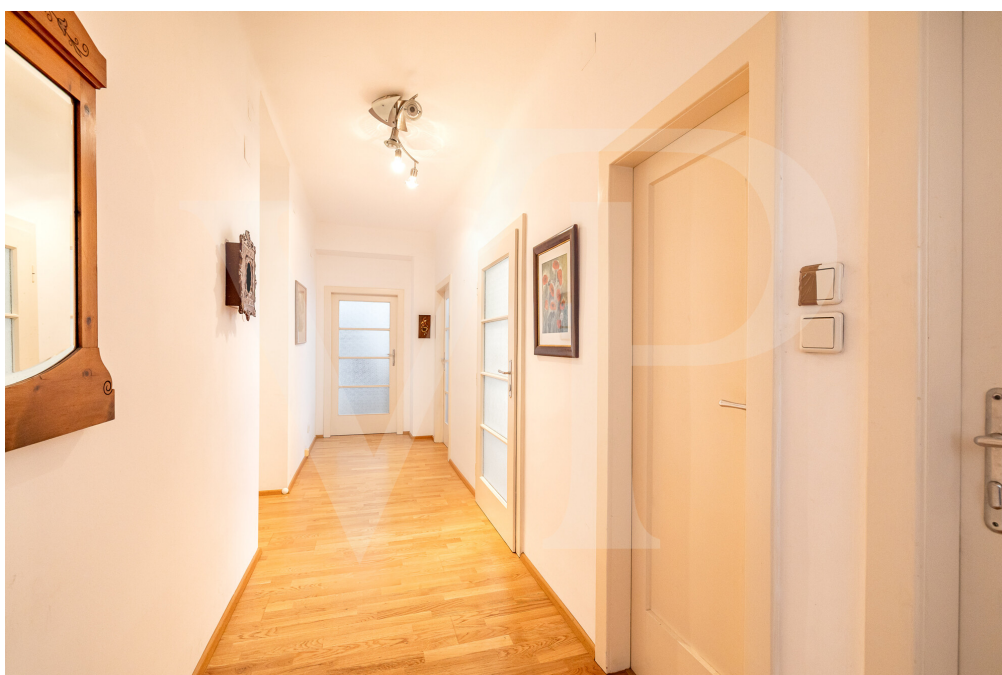
Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà



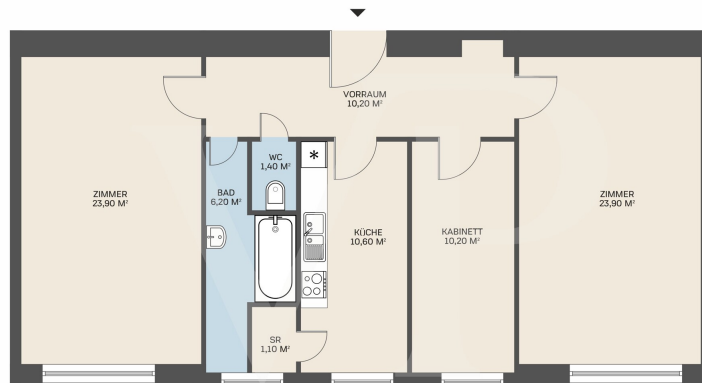
Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

La proprietà

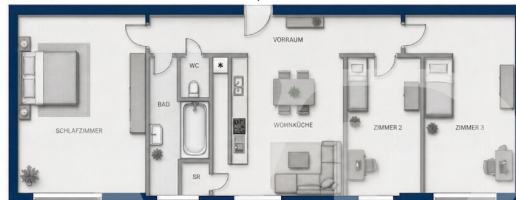


Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

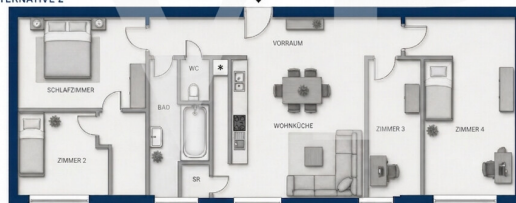
Planimetrie



ALTERNATIVE 1



ALTERNATIVE 2



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

Una prima impressione

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 m² 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**

Codice oggetto: 20263445011 - 1010 Wien, Innere Stadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com