

## Eleganter 7-Zimmer Altbau mit Balkon, Nähe Börse



**Objektnummer: 4220**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	315,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 149,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800









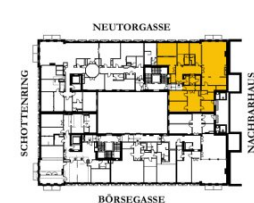
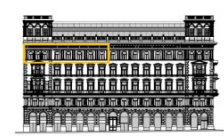












TOP 220			
OG4	Wohnfläche	315,85	m <sup>2</sup>
OG4	Aussenfläche	2,01	m <sup>2</sup>
KG-1	Parteienkeller	7,50	m <sup>2</sup>



**CUUBUUS**  
architects & developers

CUUBUUS architects ZT GmbH | Neutorgasse 12/7 | A-1010 Wien  
Tel. 01 512 10 10 | Fax 01 512 93 | office@cuubuus.at

Unverbindlicher Möblierungsvorschlag -  
Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Änderungen aus technischen oder rechtlichen  
Gründen vorbehalten.  
Planstand: 23.01.2019

VERKAUFSPLAN (4C) - TOP 220



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine elegante 7-Zimmer Altbauwohnung im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Diese Liegenschaft kombiniert den Charme eines stilvollen Gründerzeit-Altbaus mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Historische Elemente wie die klassische Fassade, das elegante Stiegenhaus und hohe Räume treffen auf zeitgemäße und moderne Ausstattung. Auch die zentrale City-Lage lässt keine Wünsche offen.

Diese Traumimmobilie befindet sich im 4. Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 316 m<sup>2</sup> teilt sich in eine große Wohnküche, drei Schlafzimmer mit privatem Badezimmer, drei weitere Zimmer, ein zusätzliches Bad, ein geräumiges Entrée, einen Schrankraum, zwei Abstellräume, einen Hauswirtschaftsraum und zwei Gäste-WCs. Zudem verfügt die Wohnung über einen ca. 2 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Immobilie ist mit hochwertigem, französischem Fischgrät-Parkett ausgekleidet, in den Nassräumen sind luxuriöse Fliesen verlegt. Die Wohnung

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in das ca. 26 m<sup>2</sup> große Entrée, welches Ihnen genügend Platz für eine Garderobe etc bietet. Gerade durch gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, hier haben Sie ausreichend Platz fürs Familienleben. Auf ca. 88 m<sup>2</sup> lassen sich gemütliche Wohn- und Essbereiche gestalten. Die moderne Einbauküche verfügt über hochwertige Geräte und viel Stauraum. Vom Vorraum sind alle Schlafzimmer zentral begehbar. Die Master-Suite gliedert sich mit insgesamt ca. 61 m<sup>2</sup> in ein Schlafzimmer, ein en-suite Badezimmer mit Wanne, Dusche, Sauna und WC sowie einen Schrankraum. Gleich daneben befinden sich weitere zwei Schlafzimmer mit jeweils einem en-suite Bad mit Dusche und WC. Gegenüber gelangen Sie über einen Vorraum in drei weitere Zimmer, wovon eines über einen kleinen Balkon verfügt. Im Eingangsbereich befinden sich noch zwei Gäste-WCs und ein Abstellraum. Die Wohnung verfügt über zwei Eingänge.

Die Heizenergieversorgung des Objektes wird mittels Fernwärme und die Kühlenergie mittels Fernkälte sichergestellt. Es wird mit Fußbodenheizung und in den Badezimmern zusätzlich über elektrische Handtuchheizkörper geheizt.

Diese Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden im französischen Fischgrät-Muster über Stiltüren "Alt-Wien" bis hin zu luxuriösen Bädern, lässt sie keine Wünsche offen.

Diese traumhafte Immobilie besticht nicht nur mit ihrer Ausstattung, sondern auch mit ihrer hervorragenden Lage. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend. Straßenbahnen, Busse und die U-Bahn sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen sie sich selbst von dieser überaus attraktiven Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap