

## **FREIHOF Historisches Juwel im Herzen der Weinberge – Luxus und Moderne vereint**



**Objektnummer: 52309**

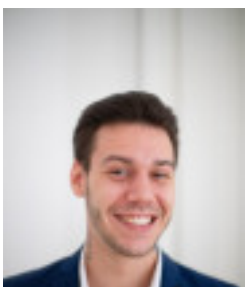
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Baujahr:</b>	1455
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.204.290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

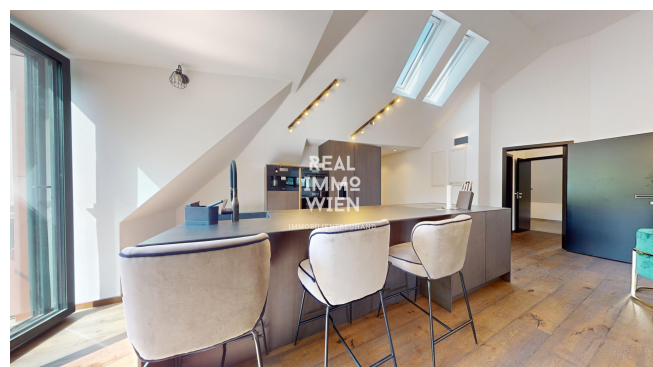
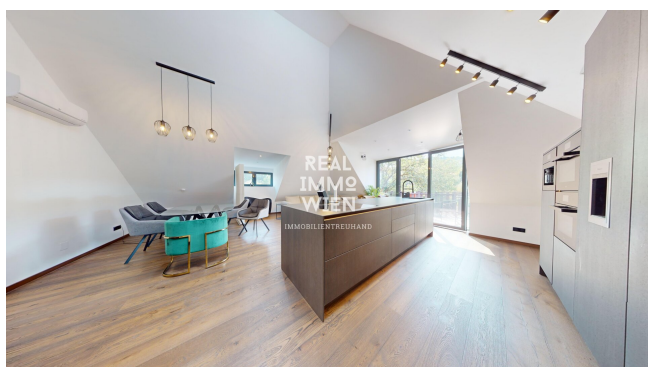
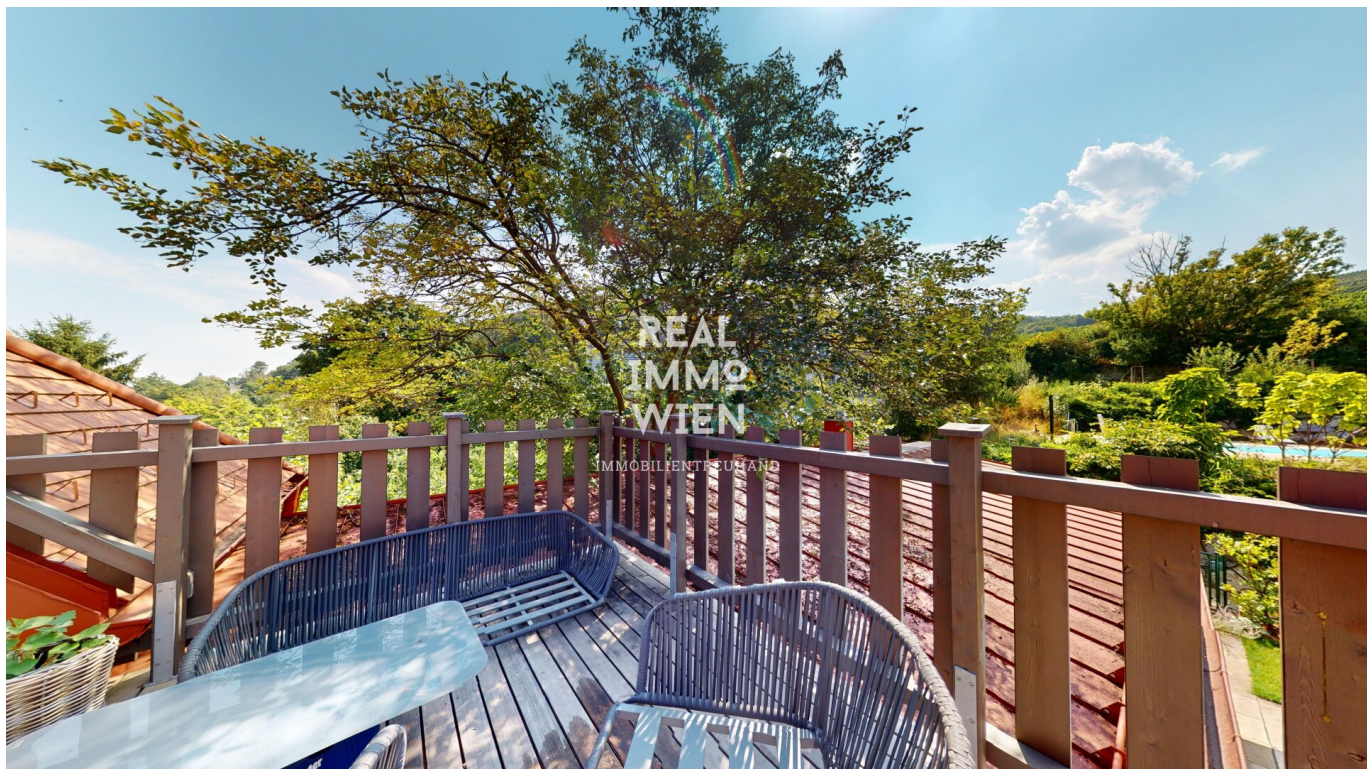
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



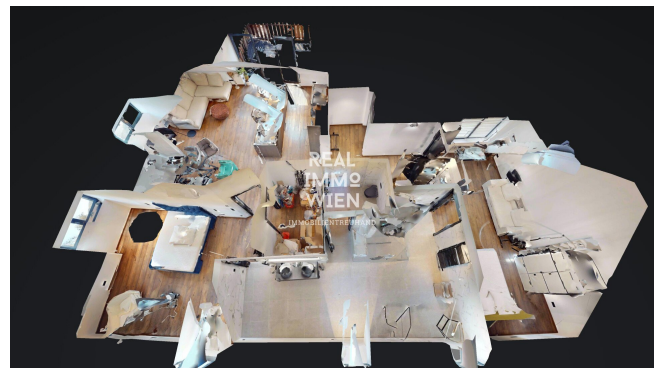
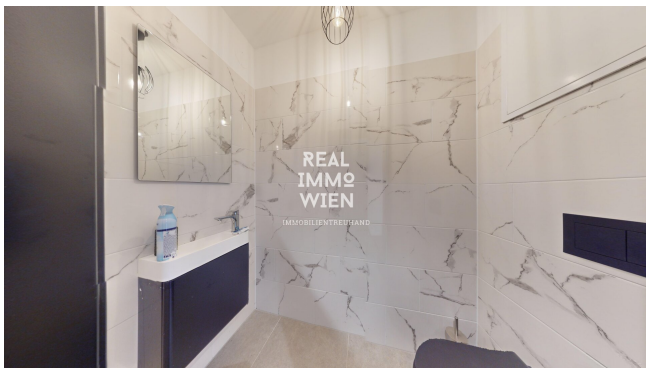
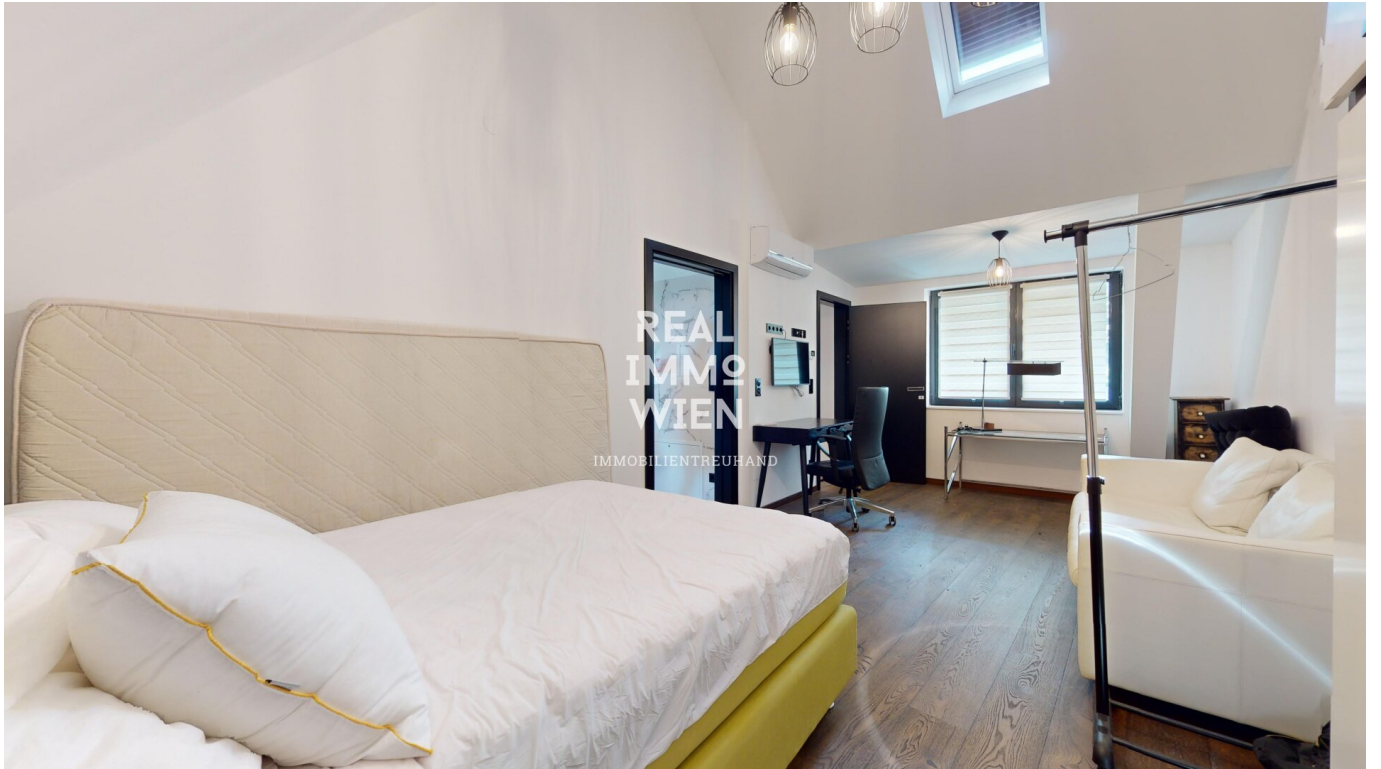
**Philipp Stummer**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien











## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in die Geschichte mit diesem prachtvollen Wohnhaus, das im Jahr 1455 erbaut und 2020 vollständig saniert wurde. Diese exklusive Immobilie bietet sowohl die perfekte Investitionsmöglichkeit als auch einen einzigartigen Wohnstil.

Das Objekt umfasst insgesamt 11 Wohnungen, von denen 4 vorübergehend als Kurzzeitvermietungen betrieben werden, während 7 zum Verkauf stehen.

Besondere Vorteile:

- Exklusiv für Top 8/9/10: Möglichkeit, einen privaten Pool zu erwerben – ein Highlight für gehobene Ansprüche.
- Heizung & Komfort: Zentralheizung (Gas) sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre.
- Möblierung: Alle Wohnungen sind hochwertig möbliert (außer Top 8). In den Wohnungen erwarten Sie moderne SieMatic-Küchen mit erstklassiger Ausstattung.
- Technologie & Komfort: Elektrische Anlagen in allen Wohnungen, inklusive Türöffnungskarte und optionalem Schlüsselzugang. A1-Internet ist bereits installiert.
- Weinberge & Ruhe: Genießen Sie die unmittelbare Nähe zu den malerischen Weinbergen, die zu entspannten Spaziergängen einladen, sowie eine absolute Ruhelage in einer zentralen Gegend.

Detaillierte Wohnungsübersicht:

- Erdgeschoss:
  - Top 2: 1 Zimmer, komplett möbliert (optional), inkl. Waschmaschine.
  - Top 4: 1 Zimmer, möbliert (optional), inkl. Waschmaschine.



- 1. Obergeschoss:
  - Top 8: 3 Zimmer, 2 Bäder – ideal für Familien oder als repräsentatives Domizil.
  
- Dachgeschoss:
  - Top 10: 3 Zimmer, 1 Bad, 2 WCs, Abstellraum, großzügige Terrasse mit elektrischer Ausstattung, Miele-Küche, Fußbodenheizung, Klimaanlage, und modernste Küchengeräte wie elektronischer Kaffeeautomat, Kühlschrank und Ofen.

#### Zusätzliche Informationen:

- Verfügbarkeit: Die restlichen Wohnungen stehen zur Verfügung und sind jederzeit besichtigungsbereit.
  
- Zentrale Lage: Mit einer erstklassigen Lagebewertung bietet diese Immobilie eine ideale Verbindung aus urbanem Leben und absoluter Ruhe.
  
- Restaurant & Infrastruktur: Das beliebte Restaurant Flamingo ist nur einen Katzensprung entfernt, was die Wohnqualität zusätzlich steigert. Parkmöglichkeiten: Parkplätze können sowohl gemietet als auch gekauft werden.

Diese exklusive Immobilie verbindet Geschichte mit modernem Luxus und bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Regionen zu investieren oder zu wohnen.

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung Links:

Top 2 -> <https://my.matterport.com/show/?m=oYp78xorVnp>

Top 4 -> <https://my.matterport.com/show/?m=u3HTh8K8wcA>

Top 8 -> <https://my.matterport.com/show/?m=ekHCzLGGPtH> (VERKAUFT)

Top 10 -> <https://my.matterport.com/show/?m=PM3Wasaxs42>

Lassen Sie Sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Besichtigung Link:

Top 2 -> <https://my.matterport.com/show/?m=oYp78xorVnp>

Top 4 -> <https://my.matterport.com/show/?m=u3HTh8K8wcA>

Top 8 -> <https://my.matterport.com/show/?m=ekHCzLGGPtH> (VERKAUFT)

Top 10 -> <https://my.matterport.com/show/?m=PM3Wasaxs42>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap