

## Prächtige Altbauwohnung



**Objektnummer: 5763**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	280,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 134,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Gesamtmiete</b>	5.995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	5.995,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

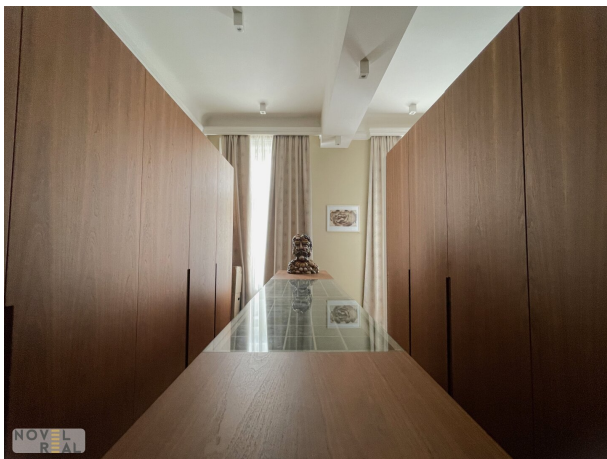
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200



















## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung im 2. Stock eines prachtvollen, renovierten Stilaltbaus bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Luxus. Der imposante Altbau, der mit aufwändig restaurierten Stuckelementen und einer stilvollen Fassade besticht, ist mit einem Lift ausgestattet und vermittelt bereits beim Betreten ein Gefühl von Eleganz und Raffinesse.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 prächtige Schlafzimmer, 3 luxuriöse Badezimmer und 4 separate Toiletten, bietet diese Residenz ausreichend Raum für höchsten Wohnkomfort. Jeder Raum dieser Wohnung strahlt durch die hohen Decken und großen Fensterflächen ein einzigartiges Flair aus. Zwei Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum und tragen zur optimalen Nutzung der Wohnfläche bei.

Die imposante Wohnküche mit einer Fläche von ca. 94,36 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück dieser noblen Residenz. Sie lädt nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Verweilen und Genießen ein. Die luxuriöse Ausstattung und die harmonische Verbindung von modernem Design und historischem Charme verleihen diesem Raum eine unvergleichliche Atmosphäre.

### Ausstattung und Besonderheiten:

- Großzügige Wohnküche (ca. 94,36 m<sup>2</sup>) als Mittelpunkt der Wohnung
- 5 prunkvolle Schlafzimmer für höchsten Komfort und Privatsphäre
- 3 luxuriöse Badezimmer, ausgestattet mit edelsten Materialien
- 4 elegante Toiletten
- 2 praktische Abstellräume für noch mehr Stauraum
- Vollständig möbliert mit exquisiten Möbeln und luxuriöser Ausstattung
- Zwei Lichthöfe, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen

- Hochwertige Bodenbeläge und aufwändig restaurierte Stuckelemente
- Lift im Gebäude für komfortablen Zugang
- Kompletten renovierter Stilaltbau mit historischem Flair

### **Lage:**

Diese exklusive Residenz befindet sich in einer der besten Lagen Wiens, in unmittelbarer Nähe zu den renommiertesten Sehenswürdigkeiten, erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten. Die Umgebung bietet eine einzigartige Mischung aus traditionellem Wiener Flair und modernem urbanen Leben. Exquisite Restaurants, gemütliche Cafés und trendige Boutiquen sind nur wenige Schritte entfernt.

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht Ihnen schnellen und bequemen Zugang zu allen wichtigen Punkten der Stadt. Für Autofahrer stehen mehrere öffentliche Parkgaragen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, in denen ein Stellplatz angemietet werden kann.

Diese einmalige Wohnung ist ab 01.10.2024 verfügbar und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, in einem der schönsten und geschichtsträchtigsten Gebäude Wiens zu residieren. Lassen Sie sich von der Eleganz und dem Charme dieser außergewöhnlichen Immobilie verzaubern.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Tauchen Sie ein in das prunkvolle Wohngefühl, das diese einmalige Altbauwohnung zu bieten hat.

### *Hinweis:*

*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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 <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap