

## Verborgener Schatz in der Nähe der Wiener Staatsoper



Schlafzimmer 1

**Objektnummer: 4603**

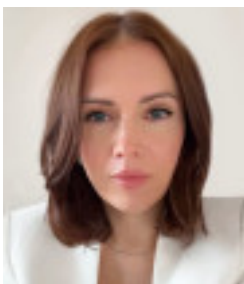
**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	221,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	221,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	3.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	399,64 €
<b>USt.:</b>	51,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a





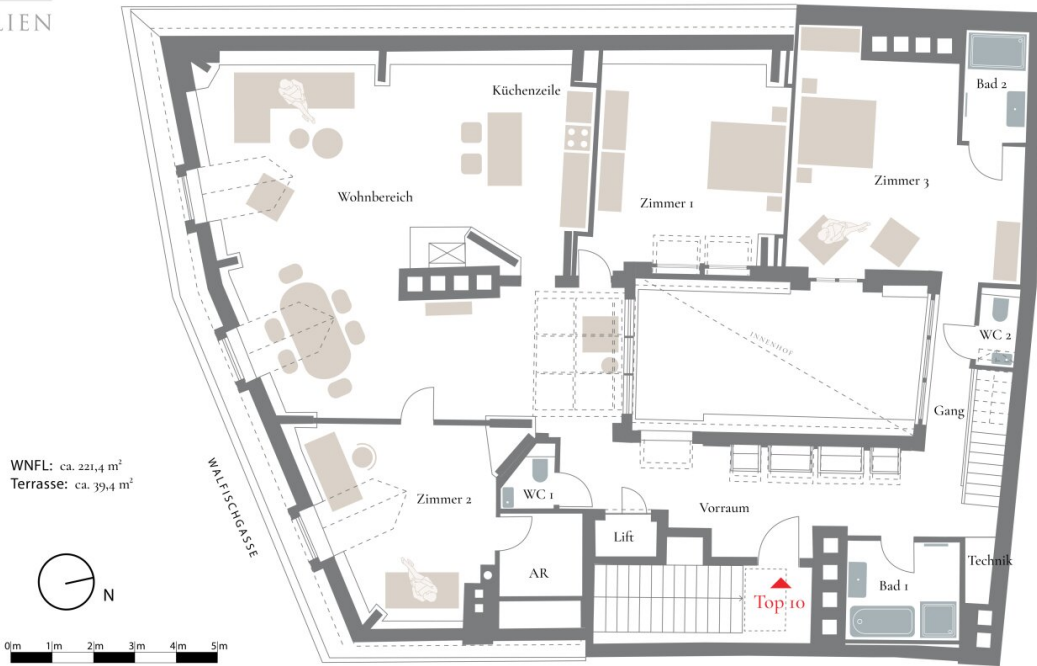






KOKRON  
IMMOBILIEN





GRUNDRISS DACHGESCHOSS  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



DACHDRAUFSICHT  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



# Objektbeschreibung

## Stilvolles Wohnen an einer der besten Adressen Wiens

In absoluter **Top-Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks** liegt diese ca. 220 m<sup>2</sup> große exklusive Stadtwohnung. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2005 ausgebaut. Die Liegenschaft verfügt über eine ca. 40 m<sup>2</sup> große südseitig ausgerichtete **Dachterrasse**, die als wahre Oase der Entspannung dient.

Die Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, Blumenkästen und vielleicht sogar einen kleinen Kräutergarten, der das Stadtleben bereichert und einen Hauch von Natur in Ihren Wohnbereich zaubert.

Die Terrasse ist bequem über die **innenliegende Stiege** erreichbar.

Das gesamte Haus, ein klassischer Wiener Altbau, präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und strahlt den unverwechselbaren Charme Wiener Architektur aus.

## Ihr neues Zuhause in einer Premium-Lage

Die Wohnung umfasst insgesamt **vier behagliche Zimmer**, von denen jedes auf seine eigene Art und Weise eine einzigartige Note besitzt.

Das **Highlight** dieser Wohnung, welches eine unvergleichliche Exklusivität und Einzigartigkeit verleiht, sind die **herrlichen Holzbalken**, die den gesamten Wohnbereich und zwei der Schlafzimmer durchziehen. Die majestätischen Träger verleihen der Wohnung einen Hauch von **rustikalem Charme** und **zeitloser Eleganz**.

Diese besonderen Details sind nicht nur ein **ästhetisches Highlight**, sondern auch ein Zeichen für die Qualität und das einzigartige Flair dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Des Weiteren stehen Ihnen **zwei großzügige Badezimmer** zur Verfügung, von denen eines mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist, während das andere über eine geräumige Dusche verfügt.

Zusätzlich sind zwei separate WCs vorhanden, die für höchsten Komfort und Bequemlichkeit sorgen.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- **Individuelles Exposé**
- Grundbuchauszug
- Firmenbuchauszug
- Jahresabschluss
- Fertigstellungsanzeige
- Wohnungseigentumsvertrag (Übereinkomen)
- Nutzwertgutachten
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Vorausschau
- Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten
- Rücklagenabrechnung
- Jahresabrechnung
- Körperschaftsteuerbescheid
- Umsatzsteuerbescheid

***Auf den Spuren der Vergangenheit...***

Das Haus in der Walfischgasse 7 hat eine sehr interessante Geschichte. Es ist bekannt, dass dieses Haus einst eine andere Nummer trug, welche sogar zweimal verändert wurde!

Außerdem beherbergte dieses Haus die berühmte **'Paulusstube'**, eine der bekanntesten Weinstuben der Stadt, die stolz den Titel des **ältesten Stadtheurigen** trug.

Das Haus gehörte einst sogar einem Grafen und eine der Wohnungen in diesem Gebäude wurde von dem berühmten Architekten **Adolf Loos** gestaltet.

**Möchten Sie mehr darüber wissen?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

*Fotos: © Lukas Drobny (Property Photos GmbH)*

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap