

Verborgener Schatz in der Nähe der Wiener Staatsoper



Schlafzimmer 1

Objektnummer: 4603

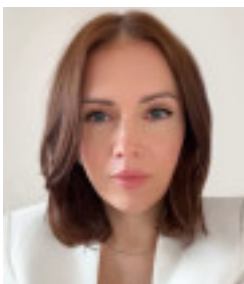
Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Sagmeister

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a

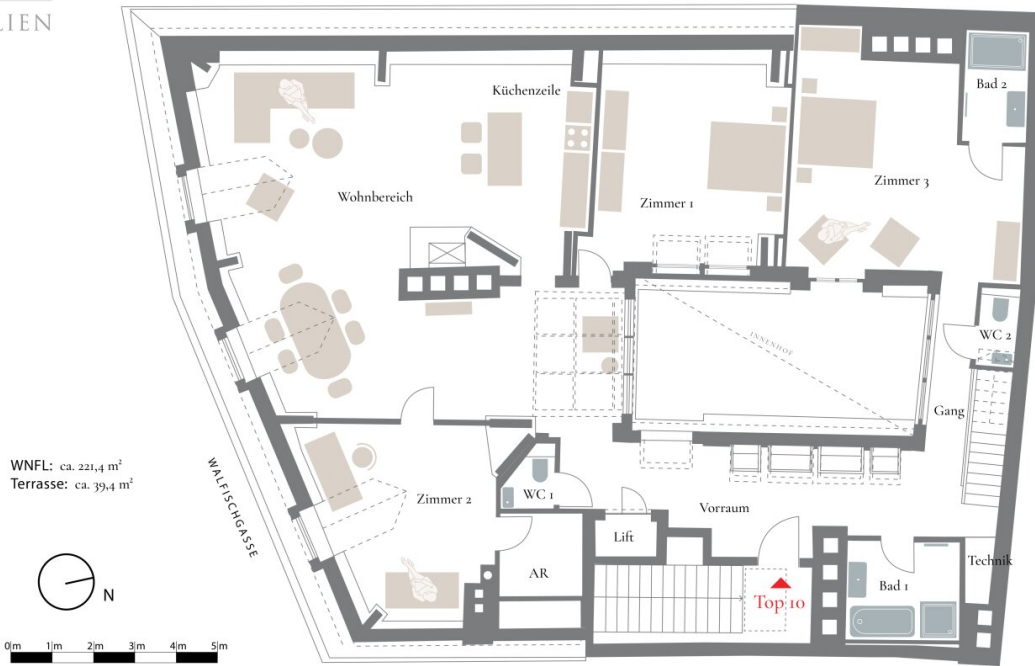






KOKRON
IMMOBILIEN





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 m² 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 m² 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