

**Top-sanierte Wohnung im Herzen Wiens - optional mit  
edler Designer-Möblierung**



**Objektnummer: 5679**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1950                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 101,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 122,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,62                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.590.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 112,27 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 11,23 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien

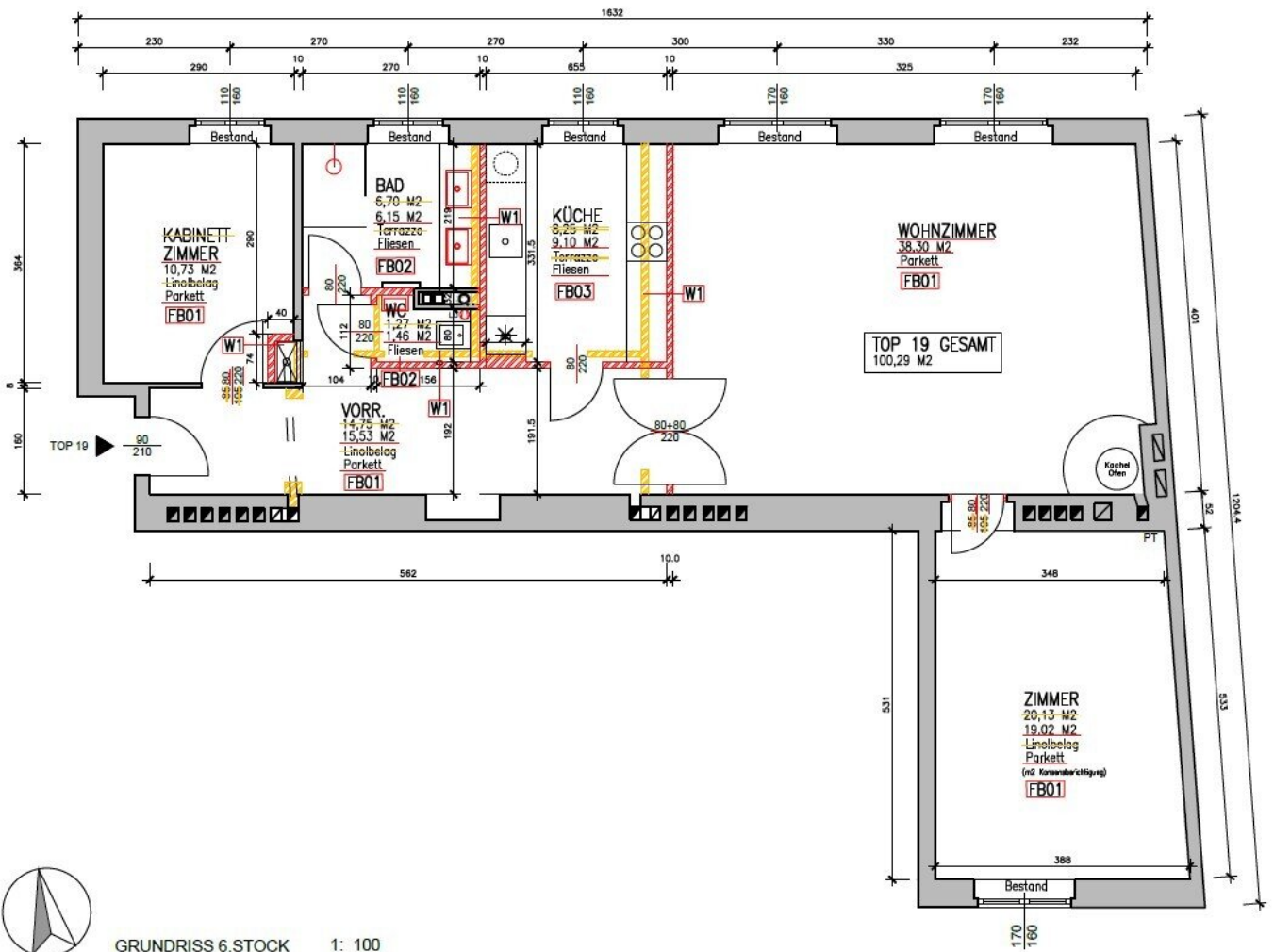












GRUNDRISS 6. STOCK 1: 100



## Objektbeschreibung

**Top 19** befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahre 1950 und ist bequem und barrierefrei per Lift zugänglich.

Nach einer hochwertigen Renovierung im Jahr 2021 erstrahlt die ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung in modernem, elegantem Design und erfüllt höchste Ansprüche.

### Durchdachte Raumaufteilung

- **Eingangsbereich:** Geräumiger Vorraum mit Zugang zum ersten Schlafzimmer und praktischen Garderobenlösungen.
- **Luxuriöses Badezimmer:** Stilvolles Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch von Devon & Devon sowie einer großzügigen, ebenerdigen Dusche.
- **Separates WC:** Mit eigenem Handwaschbecken.
- **Exklusive DAN-Küche:** Ausgestattet mit hochwertigen Miele-(Induktionskochfeld mit Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler) und Liebherr-Geräten (Kühlschrank, Weinklimaschrank) sowie einer Siemens Waschmaschinen-Trockner-Kombi. Die Küche ist geschickt vom Wohnbereich abgetrennt und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung.
- **Wohnzimmer:** Großzügig, hell und einladend.
- **Master-Schlafzimmer:** Mit unvergleichlichem Ausblick auf den Hohen Markt, den Vermählungsbrunnen und die Ankeruhr. Ausgestattet mit einem maßgefertigten, hochwertigen Hochschrankverbau aus Tischlerhand.

### Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung besticht durch hochwertige Stabparkettböden in den Wohnbereichen und edle Marmorfliesen in den Nasszonen, die Eleganz und Komfort vereinen. Stilvolle Stuckelemente verleihen den Räumen eine besondere Note und unterstreichen den klassischen Charme.

Die exklusive Möblierung, größtenteils von Steinwender Interiors, setzt luxuriöse Akzente und sorgt für ein harmonisches Wohnambiente. Die präsentierten Designermöbel sind nicht im Kaufpreis inbegriffen, können jedoch auf Wunsch separat erworben werden.

Eine moderne Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme. Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurden die Elektro- und Gasleitungen vollständig erneuert. Zudem wurden zwei Fenster ausgetauscht und mit Absturzsicherungen versehen.

Durch die Nord-Ost-Ausrichtung genießen Sie ganztägig angenehmes, natürliches Licht, das der Wohnung eine freundliche und sonnige Atmosphäre verleiht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von diesem exklusiven Wohnraum in bester Lage Wiens selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Stadtwohnung am Hohen Markt!

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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