

**++Apostelhof++ Großartiger 3-Zimmer ALTBAUERstbezug  
in absoluter Bestlage!**



**Objektnummer: 59125**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,57
<b>Kaufpreis:</b>	652.022,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834













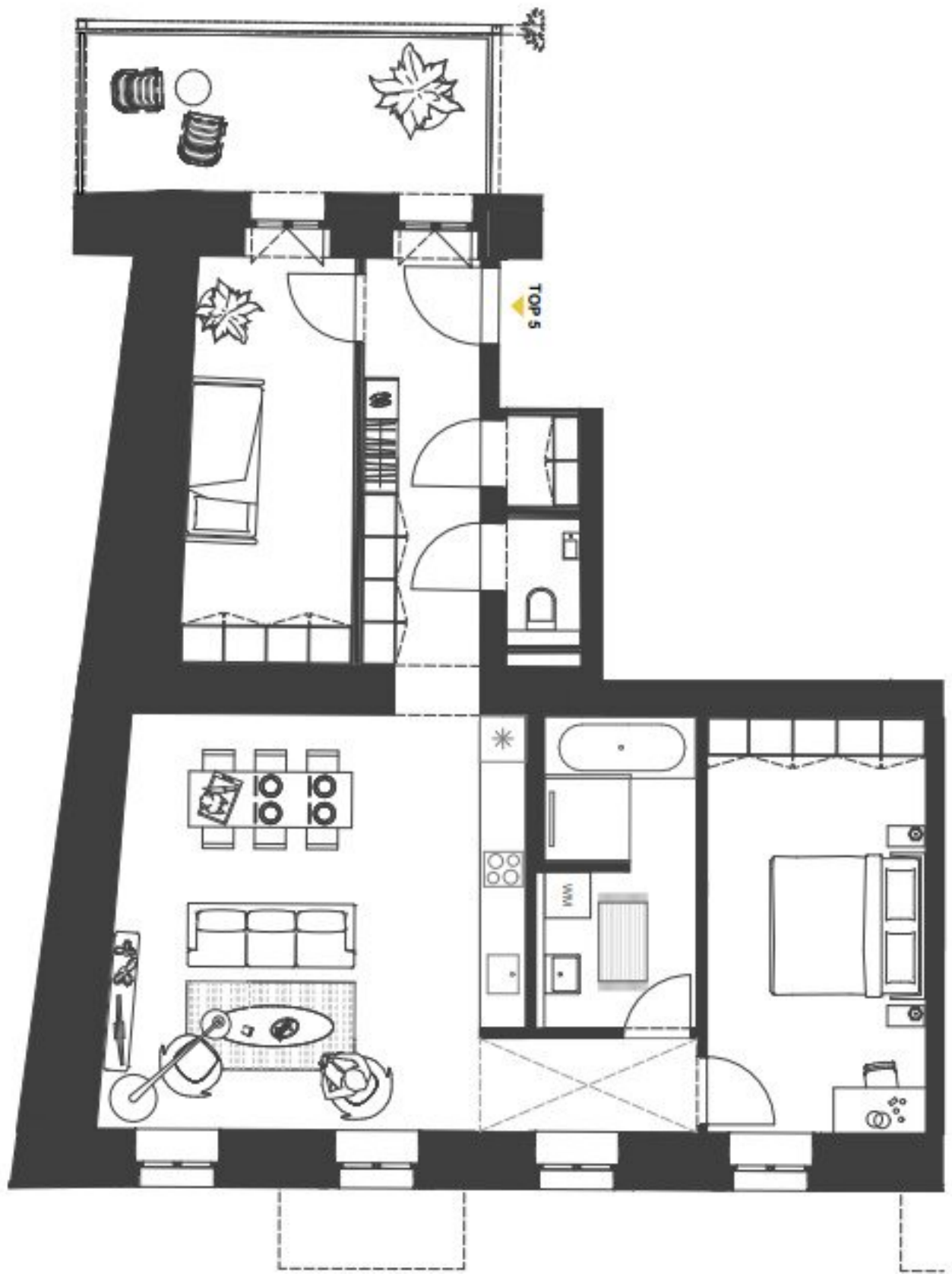


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014





## Objektbeschreibung

### **Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung im Apostelhof – Ein architektonisches Meisterwerk aus 1899**

Der **Apostelhof**, ein prachtvolles architektonisches Juwel aus dem Jahr 1899, befindet sich im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks. Nach einer umfassenden Revitalisierung sowie einem ergänzenden Neubau bietet dieser Ort eine perfekte Symbiose aus historischem Charme und modernem, exklusivem Wohnen, umgeben von großzügigen Freiflächen.

Zum Verkauf steht eine ca. **80 m<sup>2</sup> große, perfekt sanierte 3-Zimmer-Wohnung**, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

#### **Besichtigungstermin**

**Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten garantiert noch am selben Tag!

#### **Raumaufteilung**

- **Vorraum**
- **Getrenntes WC**
- **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche
- **Wohnessküche**
- **Abstellraum**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**
- **Balkon**

*(siehe Beispielfotos und Grundriss)*

## Zustand

Diese Wohnung wurde **perfekt saniert** und mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet. Sie bietet ein modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

## Das Haus

Der Apostelhof umfasst vier Gebäudeteile, die von **revitalisierten Altbau- und Backsteinstrukturen** bis hin zu einem modernen Neubau reichen. Die Verbindung von historischem Charme und zeitgemäßer Architektur bietet eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten:

- Der historische Altbau besticht durch seine **klassische Backsteinfassade** und wird behutsam revitalisiert, um den Charme vergangener Tage zu bewahren.
- Ein **neuer Gebäudetrakt im Innenhof** ergänzt das Ensemble mit moderner Architektur und hochwertiger Ausstattung.
- Die Auswahl reicht von **Ein-Zimmer-Apartments** bis hin zu großzügigen **Penthouse-Wohnungen** mit atemberaubendem Stadtblick.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Apostelgasse**, 1030 Wien, in unmittelbarer Nähe zum **Botanischen Garten der Universität Wien**.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.
- **Bildung und Freizeit:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind dank der hervorragenden Verkehrsanbindung bestens erreichbar. Der Botanische Garten lädt zum Entspannen ein.
- **Sport und Erholung:** Gut beleuchtete Straßen und Radwege bieten auch am Abend

ideale Bedingungen für Läufer und Radfahrer.

## **Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden:

- **Buslinien:** 74A, 77A
- **Straßenbahnen:** O, 1, 71
- **Schnellbahnen:** S1, S2, S3, S4, S7, S80, R, West
- Der Bahnhof **Rennweg** ist nur 4 Gehminuten entfernt (400 m).

## **Preis**

- **Kaufpreis:** EUR 652.022,-

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!!**

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde bereits zum Besten Start Up und erneut als Qualitätsmakler 2018 ausgezeichnet!!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten.



Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap