

**Wohnraum im Herzen von Wien - herrschaftliche  
Luxusaltbauwohnung nahe Stephansplatz (!)**



**Objektnummer: 1153**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	5.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	469,20 €
<b>USt.:</b>	55,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

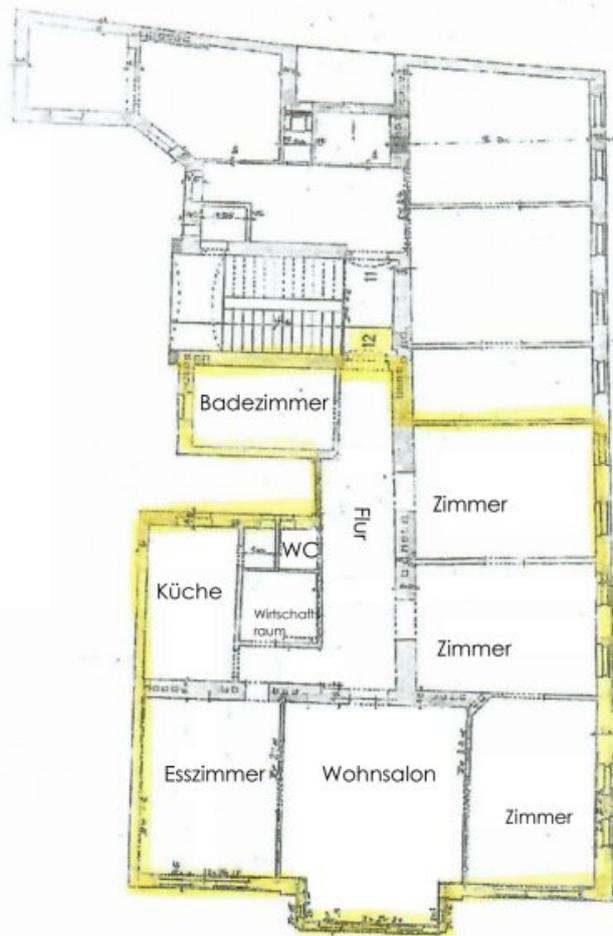
T +43 664 103 36 52







4. STOCK



## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine herrschaftliche, luxuriöse Altbauwohnung direkt im Herzen von Wien?**

Dann wird Sie diese **besondere Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom** begeistern.

Die **200m<sup>2</sup> große 5-Zimmerwohnung** bietet Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und liegt im **4. Liftstock** eines **prächtigen Wiener Stadthauses** im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Aufgrund der absolut **zentralen Lage** verfügt die **repräsentative Wohnung** über die **hervorragende Infrastruktur der Inneren Stadt**, sowie über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**.

Die **traumhaft schöne Wohnung** ist generalsaniert und steht **ab sofort** als **Erstbezug** zur Verfügung.

**Hohe Räume, gepflegte Parkettböden und Stuck**, sowie das **großzügige neue Badezimmer** geben dieser herrschaftlichen Altbauwohnung ihr **besonderes Flair**.

**Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- großzügiges Vorzimmer
- Badezimmer mit 2 Doppelwaschtisch, 1 Dusche, 1 Badewanne, Handtuchwärmer, sowie 1 WC
- Gäste-WC
- Wohnsalon mit prächtigem Kachelofen
- Zimmer (Esszimmer)
- Zimmer (Bibliothek oder Arbeitszimmer)
- Zimmer (Schlafzimmer)

- Zimmer (Schlafzimmer) mit Klimaanlage
- großzügige Wohnküche möbliert
- Wirtschaftsraum

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über eine neue **Gasetagenheizungsanlage**.

**Wir sehen Ihrer geschätzten Kontaktaufnahme mit Interesse entgegen und freuen uns Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
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