Klassisch. Außergewöhnlich. Mondän. Elegant.

Objektnummer: 80239

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Semperstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	1.045.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +4
H +4

Gern
Verf

SEMPER 47

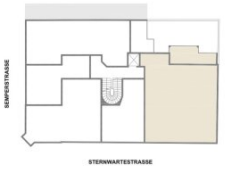
1. STOCK **TOP 8**

WNFL	**ca. 110,17M2**
LOGGIA	**ca. 11,48M2**
BALKON	**ca. 4,68M2**

1	GANG	ca. 2,76M2
2	WOHNKÜCHE	ca. 34,31M2
3	VORRAUM/GARD.	ca. 4,53M2
4	WC	ca. 1,64M2
5	GANG	ca. 6,44M2
6	ABSTELLRAUM	ca. 1,77M2
7	BAD	ca. 5,31M2
8	ZIMMER	ca. 15,79M2
9	ZIMMER	ca. 11,44M2
10	ZIMMER	ca. 18,57M2
11	SCHRANKRAUM	ca. 2,81M2
12	BAD	ca. 4,80M2
13	LOGGIA	ca. 11,48M2
14	BALKON	ca. 4,68M2

RH - AUFENTHALTSRÄUME: ca. 3,10M
NEBENRÄUME MIT ABGEH. DECKE

LAGEPLAN **STAND: 21-10-2024**



DIE MÖBLIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG, INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.

1 2 3 4 5

WWW . TM-ARCHITEKTUR .

Objektbeschreibung

Klassisch. Außergewöhnlich. Mondän. Elegant.

Dieses Juwel aus der Wiener Gründerzeit wird mit großer Sorgfalt revitalisiert und in ein visionäres Gründerzinshaus verwandelt. Die elegant gegliederten Fassaden bewahren den historischen Charme des Gebäudes, während die großzügigen Raumhöhen im Inneren ein Ambiente aus Weite und Raffinesse schaffen. Im neu gestalteten Innenhof werden großzügige Freiflächen errichtet, eine grüne Oase mitten in der pulsierenden Stadt.

Unser vielfältiges Wohnungsangebot reicht von smarten 1,5-Zimmer-Wohnungen über elegante 3-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine Auswahl an exquisiten Penthouses – vom stilvollen 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse bis hin zum luxuriösen 5-Zimmer-Penthouse mit privater Dachterrasse. Für jeden Lebensstil und Anspruch findet sich hier die perfekte Wohnlösung.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Dachgeschossausbau, der neue Maßstäbe für Wohnkomfort und Stil setzt. Hier treffen lichtdurchflutete Räume auf extrahohe Decken und modernste Technik, um Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis zu bieten.

Tauchen Sie ein in ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt.

Ausstattung:

- ERSTBEZUG!
- Raumhöhen bis zu 3,30m
- Fußbodenheizung und Temperierung
- Nachhaltige Energieversorgung über Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Eichenböden und edles Feinsteinzeug
- Hochwertige Armaturen und Keramiken in den Naßräumen
- Fenster in edler Holz-Alu Ausführung, 3-fach-Verglasung

- Dachgeschoßwohnungen mit großen Verglasungen, teilweise zusammenlegbar!

Hier wird nicht nur Raum zum Wohnen geschaffen, sondern ein Lebensraum, der Annehmlichkeiten und Wohnkomfort vereint. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem Wohnträume Wirklichkeit werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie 40A
- Straßenbahn D, 9, 40, 41, 42
- U6 Station Nußdorfer Straße

Fertigstellung: voraussichtlich Ende 2026

3% Kundenprovision!

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.