

**++Apostelhof++ Außergewöhnliche 3-Zimmer ALTBAU  
Maisonettewohnung in absoluter BESTlage!**



**Objektnummer: 58398**

**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>                   | 89,70 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>                    | 734.239,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834











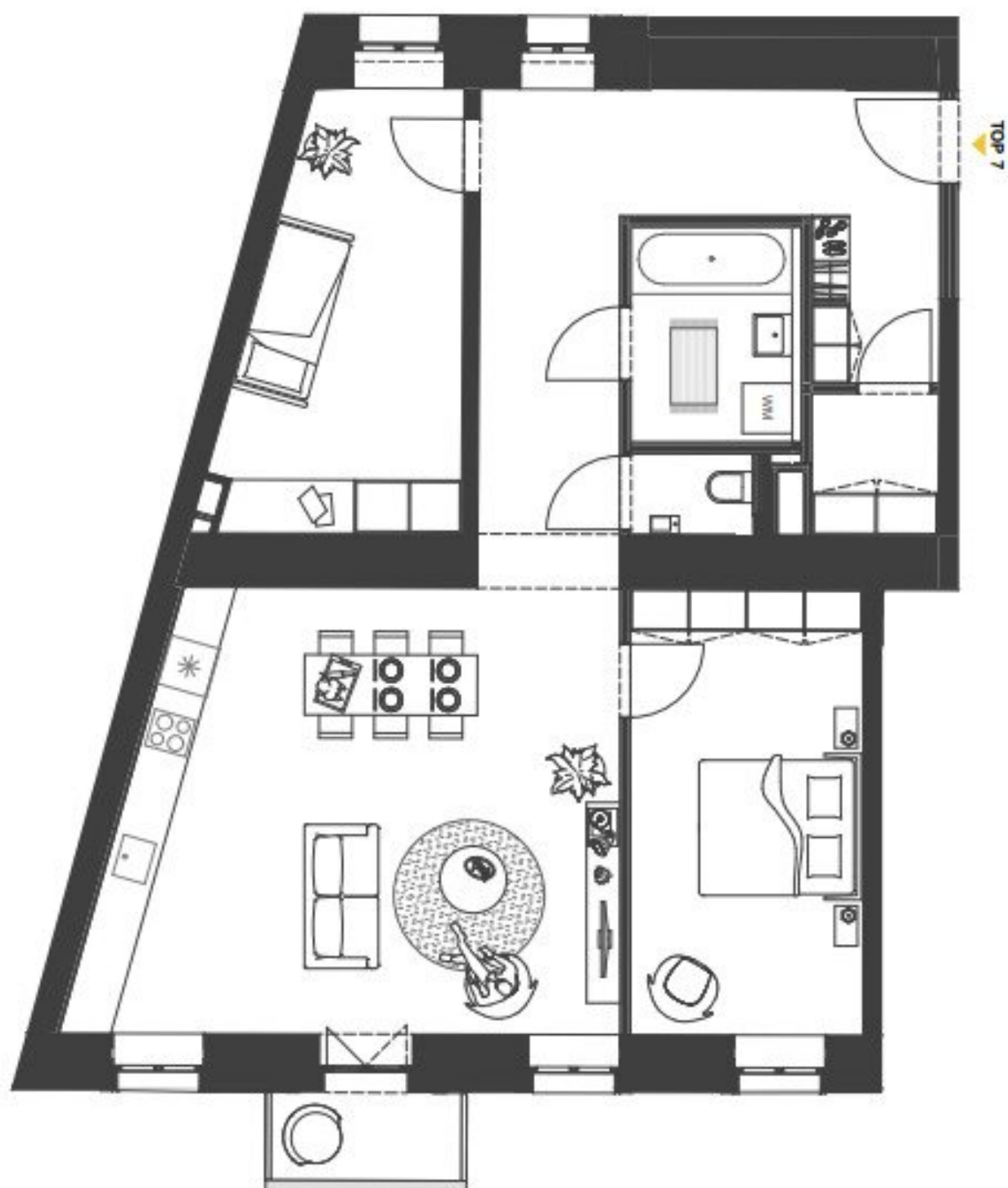






# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

## Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon im Apostelhof

Der **Apostelhof**, ein architektonisches Meisterwerk aus dem Jahr 1899, vereint den Charme der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort. Durch eine umfassende Revitalisierung und einen ergänzenden Neubau bietet diese exklusive Wohnanlage im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks eine perfekte Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßer Eleganz.

Zum Verkauf steht eine ca. **90 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung** mit **Balkon**, die durch ihre hochwertige Ausstattung und zentrale Lage besticht.

### Besichtigungstermin

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

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnküche
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon

*(siehe Beispielfotos und Grundriss)*

## Zustand

Die Wohnung wurde **perfekt saniert** und mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet. Sie bietet ein modernes Wohnambiente und zugleich den unverwechselbaren Charme eines Altbaus.

## Das Haus

Der Apostelhof umfasst vier Gebäudeteile, die eine harmonische Verbindung aus Altbau-Charme und moderner Architektur darstellen:

- **Revitalisierter Altbau:** Mit einer klassischen Backsteinfassade bewahrt er den Charme der Jahrhundertwende.
- **Moderner Neubau:** Ergänzt das Ensemble mit innovativer Architektur und exklusiver Ausstattung.
- **Vielfältige Wohnmöglichkeiten:** Von gemütlichen **Ein-Zimmer-Apartments** bis hin zu großzügigen **Penthouse-Wohnungen mit Terrassen** – hier findet jeder seinen perfekten Wohnraum.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Apostelgasse**, 1030 Wien, einer ruhigen und zugleich zentralen Lage:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.
- **Freizeit:** Der nahegelegene **Botanische Garten der Universität Wien** bietet eine grüne Oase zum Entspannen.
- **Sport:** Beleuchtete Straßen und Radwege laden auch am Abend zu sportlichen

Aktivitäten ein.

- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

## **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
- **Bahnhof Rennweg:** Nur 4 Gehminuten entfernt (400 m), mit direkter Anbindung an die Wiener Innenstadt und die Randbezirke.

## **Preis**

- **Kaufpreis:** EUR 734.239,-

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](https://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