

## **Wohnen im Palais Wessely: Terrassentraum der Extraklasse im Palais +++ Nähe U1 Karlsplatz**



**Objektnummer: 4356/187**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 177,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,84 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,93                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.481,01 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.882,52 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.726,08 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 508,24 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 318,61 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 436,32 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

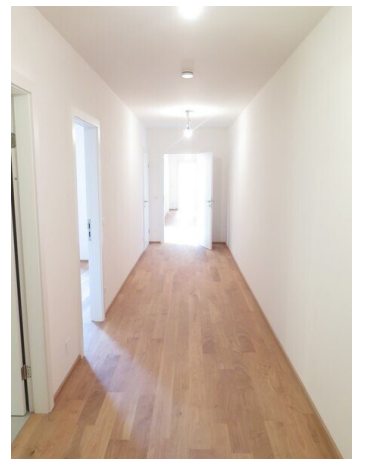
## Ihr Ansprechpartner

**Amadea Fritsch**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 1 890 01 52  
H +43 699 100 27 767

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

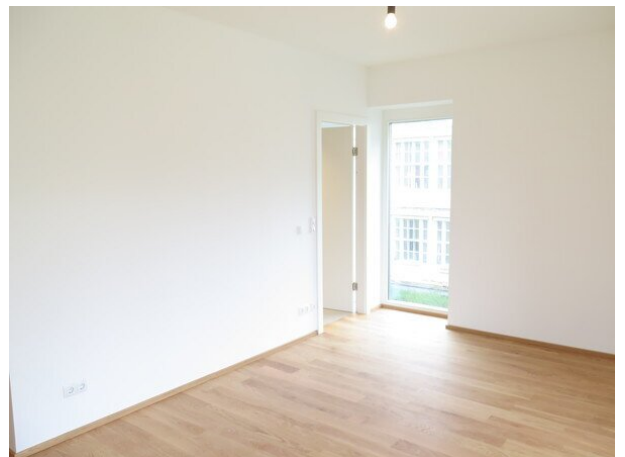




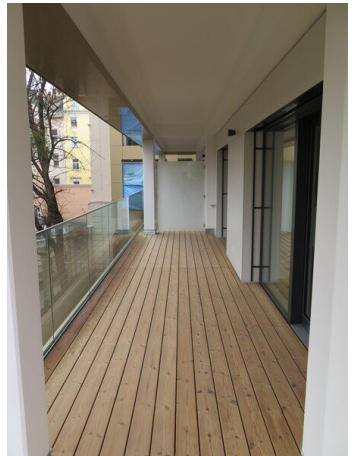


















## Objektbeschreibung

Das Apartment befindet sich im 2.Stock des parkseitigen Neubau-Gartentraktes des historischen Palais und ist nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet.

Es verfügt über einen prächtigen Wohnraum mit Grünblick, drei Schlafzimmer, 2 Bäder und einen begehbaren Schrankraum. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 177m<sup>2</sup> plus zwei Terrassen mit 11,84 und 35,69 m<sup>2</sup> und einer Loggia mit insgesamt 47,19 m<sup>2</sup>, allesamt auf einer Ebene. Ein Autoabstellplatz im Innenhof des Gebäudes und ein Kellerabstellraum runden das Angebot ab.

Das Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer haben einen direkten Zugang auf die Terrassen und die Loggia-die mit Lerchenholz verlegt- fertig ausgeführt wurden.

Die hochwertigen Holz-Alu-Fenster sind als französische Fenster bis zum Boden ausgeführt. Ausgestattet ist die Wohnung mit Klimaanlage und Bodenheizung.

Ausstattungs-Details: Weitzer Eichen-Parkettboden in Langdiele, Marazzi Fliesen, Villeroy & Boch Keramiken, Dornbracht Armaturen, Elektrische Außenbeschattung, Lärche Terrassendielen, Klimaanlage, Fußbodenheizung.

Die zentrale Lage nahe der Innenstadt - Musikverein und Karlsplatz mit bester Infrastruktur sind weitere Vorzüge dieser Immobilie.

Das Palais Wessely, das 1860 erbaut wurde und dann um einen Bürokomplex erweitert wurde, wurde generalsaniert und in Luxuswohnungen umfunktioniert. Die Wohnungen sind zwischen 46 und 267 Quadratmeter groß. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung, Klimaanlage und Freiflächen ausgestattet. Teilweise verfügt jeder Raum in der Wohnung über einen eigenen Balkon. Besonders erwähnenswert ist der- für Innenstadtverhältnisse ungewöhnlich große – parkähnlichen Innenhof, der zum Palais gehört. Er verfügt über Altbaumbestand, ist rund 1900 Quadratmeter groß und nur für die Wohnungseigentümer zugänglich. Darin befinden sich auch die Autoabstellplätze.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap