

## Goldene Lage trifft exquisiten 3-Zimmer-Erstbezug am Salzgries



**Objektnummer: 4787**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,80 €
<b>USt.:</b>	10,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

32.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

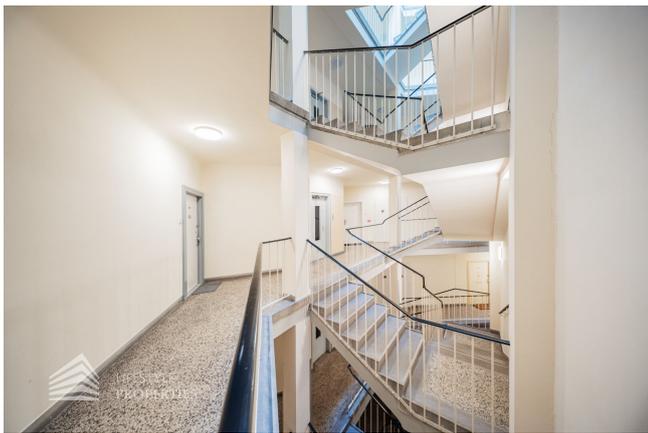


**Stephan Wallner**

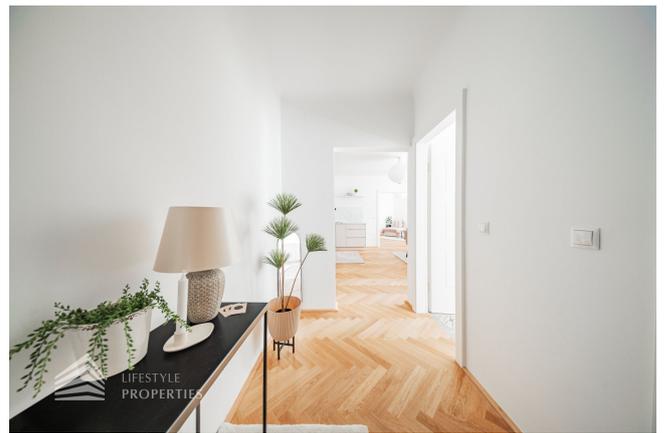
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



















## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer Wohnung im 1. Wiener Gemeindebezirk.

Exklusives Stadtleben am Salzgries – Ruhe und Urbanität im Herzen Wiens. Saniert, stilvoll, hochwertig – Erstbezug mit Raffinesse

Die Wohnung liegt im 5. Liftstock eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1957 und wurde soeben hochwertig saniert – Sie genießen hier einen stilvollen Erstbezug. Alle Räume sind zentral begehbar und komplett in den absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet – eine Oase der Stille mitten in der Stadt. Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte, während die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche das Herzstück der Wohnung bildet. Eine seltene Gelegenheit, bei der urbaner Stil, exklusive Sanierung und absolute Ruhelage in perfekter Harmonie zusammenfinden.

Hier verbinden sich Alltag und Lebensfreude: Die maßgefertigte Küche mit edlen Miele-Geräten vereint modernes Design mit praktischer Funktionalität und lädt zum Genießen, Kochen und Zusammensein ein.

Ein besonderes Highlight ist das Badezimmer mit kunstvoll verlegten marokkanischen Fliesen, bodentiefer Dusche, Badewanne und stilvollem Waschtisch. Auch das separate WC wurde liebevoll mit den gleichen Fliesen gestaltet und verfügt über ein Fenster – ein seltener Komfort in dieser Lage.

Laut Nutzwertgutachten umfasst die Wohnung eine Größe von 71,94 m<sup>2</sup>.

Der Stand der Rücklagen beträgt per 15.04.2025 € 183.437,55,-

In einer der gefragtesten Lagen Wiens, mitten im prestigeträchtigen 1. Bezirk, liegt diese außergewöhnliche Wohnung am Salzgries. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Stephansplatz, dem Hohen Markt und der eleganten Freyung. Umgeben von feiner Gastronomie, Kultur, Shopping und bester öffentlicher Anbindung erleben Sie hier urbanes

Lebensgefühl auf höchstem Niveau. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine erstaunliche Ruhe – ein seltener Rückzugsort im lebendigen Herzen der Stadt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **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