

**Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage der Wiener  
Innenstadt | Kollnerhofgasse, nur 400m zum  
Stephansplatz**



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4054**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,76 €
<b>USt.:</b>	25,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

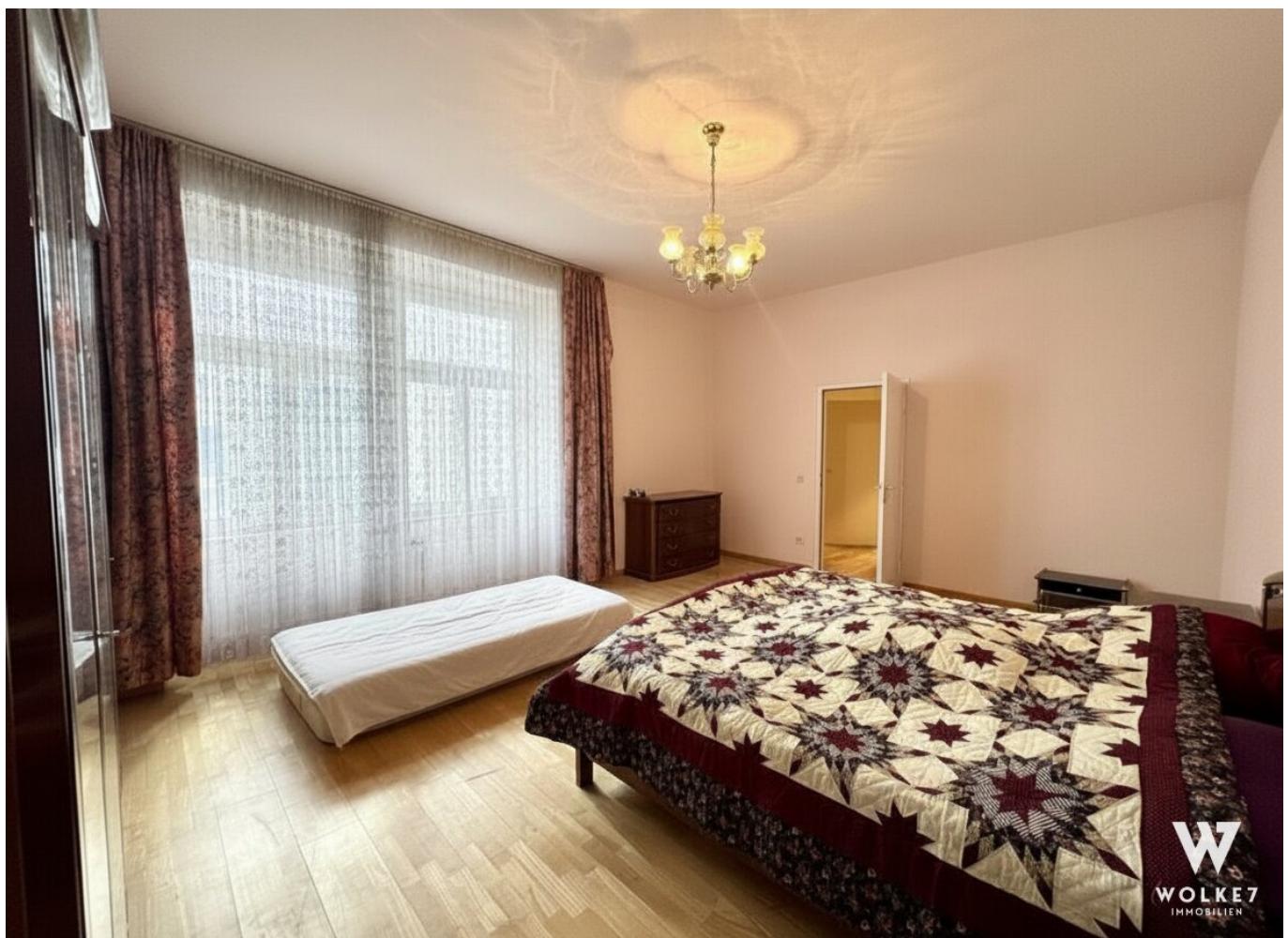
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN











**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Diese charmante 3?Zimmer-Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines stilvollen Altbaus in der **Köllnerhofgasse**, mitten im 1. Bezirk. Mit ca. **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt sie durch durchdachte Raumaufteilung: **separater Küche, Badezimmer, WC und Abstellraum**. Alle Zimmer sind zentral begehbar – ein bewährter Grundriss, der Alltag und Komfort optimiert.

Ein besonderes Highlight ist das **Kabinett**, das sich ideal als Arbeitsraum eignet. Teile der vorhandenen Möblierung können auf Wunsch im Objekt verbleiben – in Abstimmung mit dem Erwerber.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**. Das Schlafzimmer, die Küche und das Badezimmer orientieren sich in Richtung Innenhof und bieten dadurch Ruhe, während das Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das Kammerkabinett auf die Köllnerhofgasse ausgerichtet sind.

## Raumaufteilung (ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche):

- **Wohnzimmer:** ca. 32 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** ca. 22 m<sup>2</sup>
- **Zimmer/Kabinett:** ca. 15 m<sup>2</sup>
- **Küche (separat):** ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 7 m<sup>2</sup>
- **WC (separat):** ca. 2 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- **Vorraum/Flur:** ca. 17 m<sup>2</sup>

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels **Gas-Etagenheizung**.

## Lage und Umfeld

Die Wohnung liegt in einer **absoluten Top-Lage** im Herzen der Wiener Innenstadt – unmittelbar neben dem bekannten **Restaurant Figlmüller, Eissalon Zanoni & Zanoni** und nur wenige Schritte von der **Rotenturmstraße** entfernt.

Alle wichtigen Nahversorger, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: die **U1/U3 Station Stephansplatz** sowie die **U1/U4 Station Schwedenplatz** befinden sich in Gehweite und bieten schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Points of Interest**, darunter:

- **Stephansdom** und **Domkirche St. Stephan** (wenige Minuten zu Fuß)
- **Donaukanal** mit seinen Lokalen und Bars (Strandbar Herrmann, Motto am Fluss)
- Exklusive Einkaufsstraßen wie der **Graben**, die **Kärntner Straße** oder das **Goldene Quartier**

Die **Köllnerhofgasse** selbst hat eine lange Geschichte, ihr Name geht auf den ehemaligen „Kölner Hof“ zurück – die Niederlassung der Kölner Kaufleute in Wien. Heute zählt sie zu den **repräsentativsten Wohnadressen der Inneren Stadt**.

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 1.420.000,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**THOMAS EDER**

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: [eder@w7.immo](mailto:eder@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
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