

Residieren im Herzen Wiens – Luxus pur im 1. Bezirk



Objektnummer: 6211/240

Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Bellariastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	94,75 €
USt.:	10,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

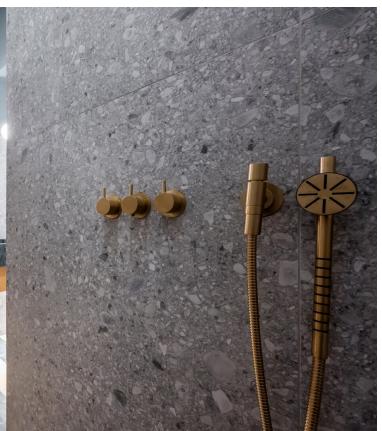
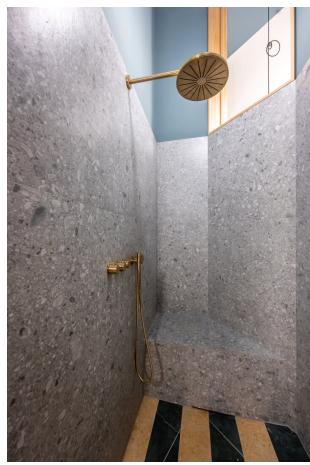


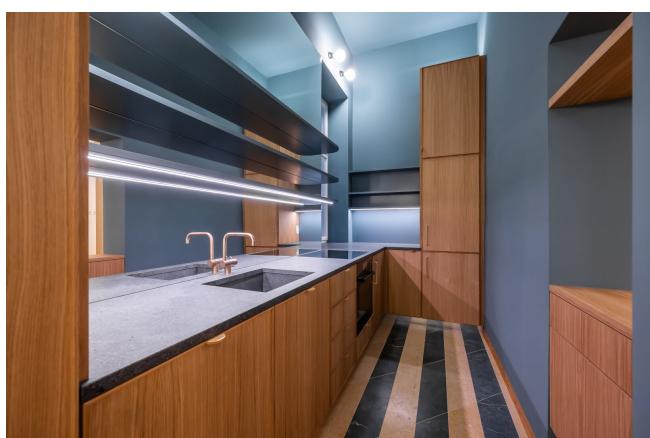
Julia Kolarik

JuNi Immobilien GmbH
Apostelgasse 2-14/8/1



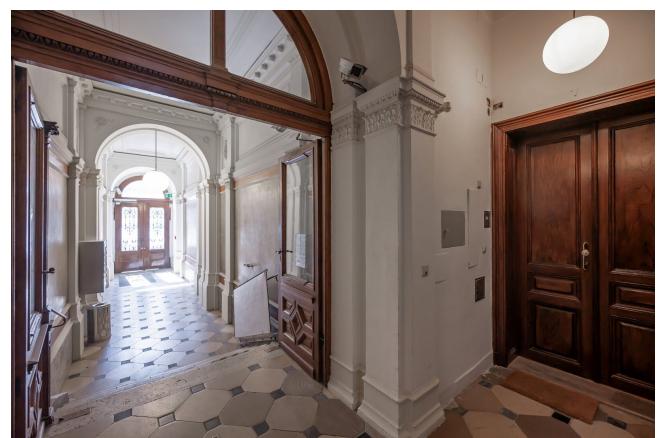
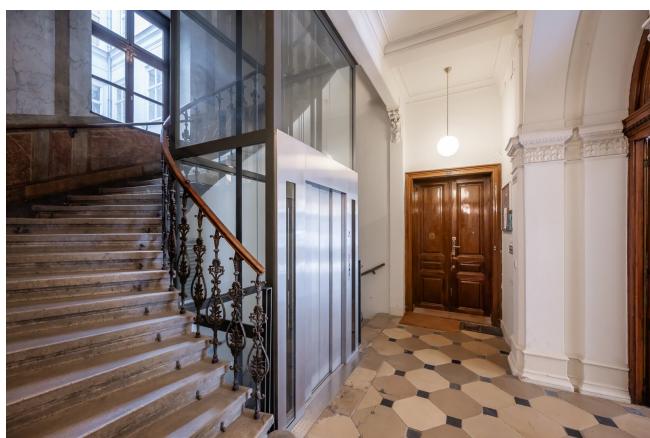


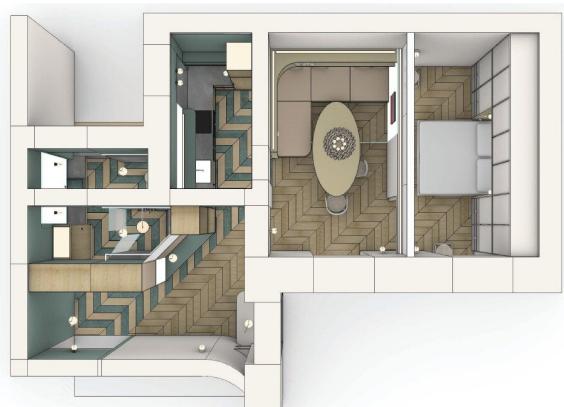


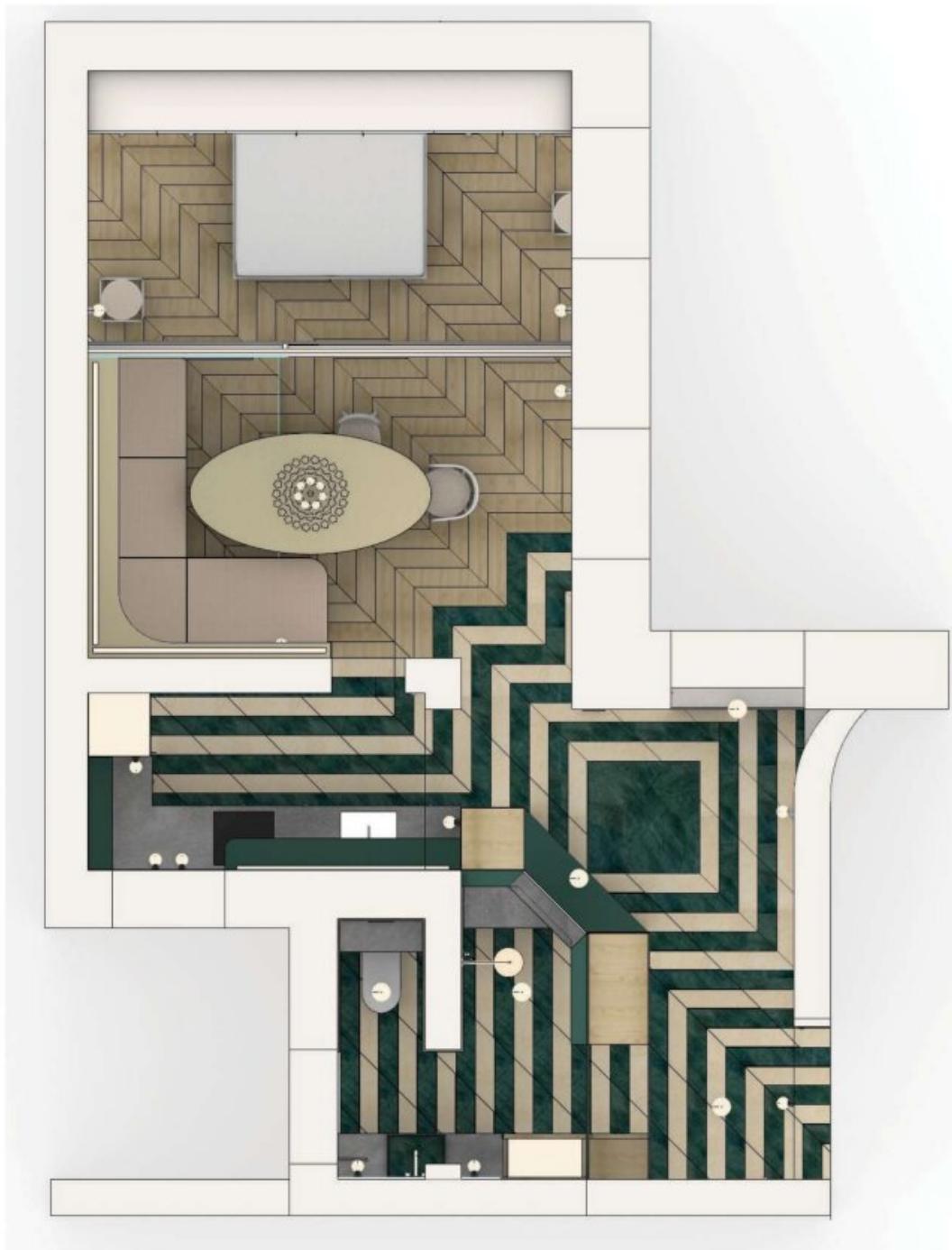












Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung vereint höchste Handwerkskunst mit modernster Technik und zeitloser Eleganz – eingebettet in die ruhige Innenhoflage eines stilvollen Wiener Altbau im Mezzanin. Auf 48 m² Wohnfläche wurde hier kompromisslos auf Qualität, Design und Funktionalität gesetzt.

Ausstattungs-Highlights:

- **Raumhöhe von ca. 4 m** mit aufwendig restauriertem Stuck der Wiener Stuckmanufaktur
- **Vola-Armaturen in gebürstetem Gold** – ein Statement für exklusiven Geschmack
- **Maßgefertigte Tischlerarbeiten** in der gesamten Wohnung (Küche, Einbauschränke, Möblierung)
- **Fenster und Türen neu** – denkmalgerecht und dennoch energieeffizient
- **Heizen & Kühlen mittels moderner Wärmepumpe** – nachhaltig und komfortabel
- **Intelligente Bus-Systemsteuerung** – Beleuchtung & mehr bequem über Tablet steuerbar
- **Ruhige Innenhoflage** – stilvoller Rückzugsort mitten in der Stadt

Die Kombination aus klassischem Altbauflair und modernster Haustechnik macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Refugium für designaffine Stadtmenschen oder als stilvolle Pied-à-Terre in bester Lage.

Ob als exklusiver Hauptwohnsitz, repräsentatives City-Apartment oder Kapitalanlage – diese Immobilie bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

Kaufpreis: € 795.000,-

Inneneinrichtung: € 60.000,-

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 <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap