

## **Großzügige Eigentumswohnung mitten in Wiener Innenstadt | Auch als Anlageobjekt geeignet**



Essbereich

**Objektnummer: 1609/46465**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

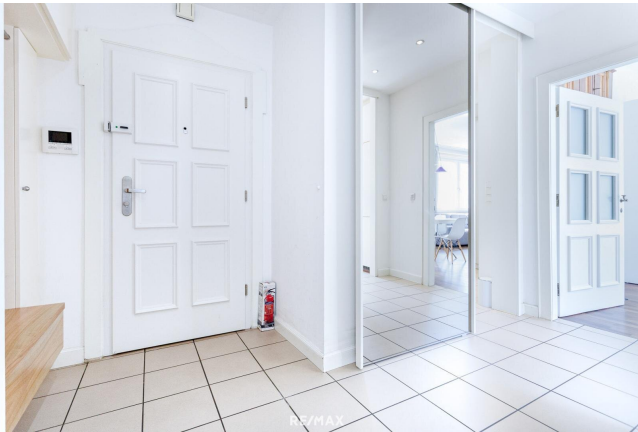
## Ihr Ansprechpartner



**Larissa Abramov**

Twentytwo Immobilienvermittlung GmbH  
Budaugasse 43  
1220 Wien

H +43 699 126 754 64



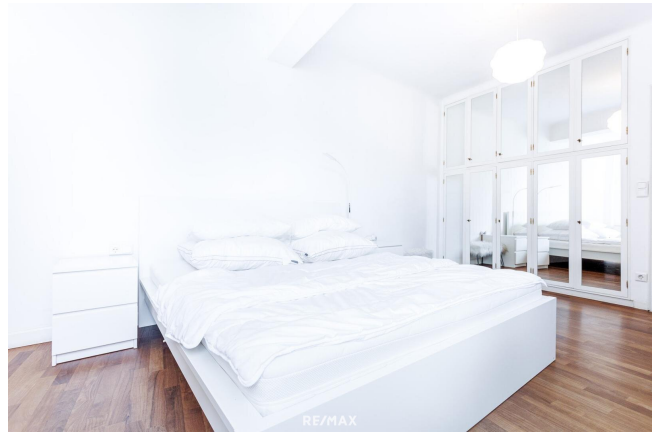




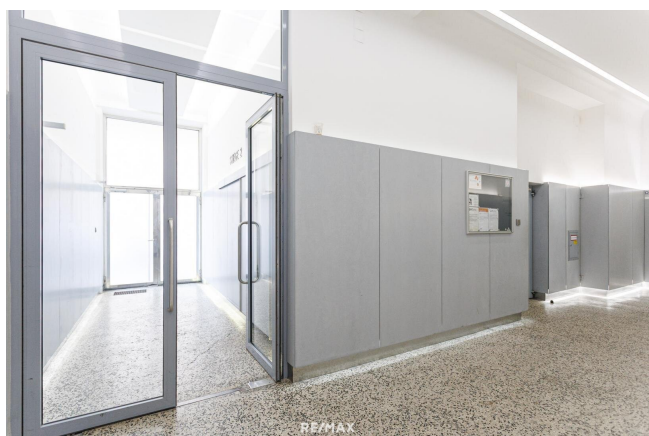














## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung liegt im historischen Zentrum Wiens und bietet einen modernen, stilvollen Rückzugsort mitten in der Stadt. Urbanes Lebensgefühl trifft hier auf echten Seltenheitswert.

Der funktionale Grundriss überzeugt mit einem offenen Wohnbereich, klaren Linien und guter Raumaufteilung. Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Rückzug, während das Badezimmer mit Badewanne zum Entspannen einlädt.

Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und verleihen der Wohnung einen ganz besonderen Wiener Altstadt-Charme.

Ein absolutes Highlight ist die gemeinschaftliche Dachterrasse. Sie eröffnet einen atemberaubenden 360-Grad-Blick über die Dächer Wiens – inklusive direktem Blick auf den Stephansdom. Ein Ort für stille Momente über den Dächern oder gesellige Abende im Sonnenuntergang – und das mitten im 1. Bezirk.

Ob als Eigennutzerwohnung oder Anlageobjekt: Diese Immobilie bietet Raum, Lage und Atmosphäre – eine Kombination, die im ersten Bezirk nur selten zu finden ist.

Highlights auf einen Blick

Großflächige Fenster in beiden Zimmern sorgen für wunderbares Tageslicht und ein offenes Raumgefühl

Heller Wohn-Essbereich mit viel Platz für gemütliches Wohnen und stilvolles Essen in einem

Badezimmer mit Badewanne – selten in dieser Lage und ideal zum Abschalten nach einem langen Tag

Im 6. Stock gelegen – mit Lift erreichbar und herrlich ruhig

Zugang zur gemeinschaftlichen Dachterrasse mit 360°-Panoramablick über Wien, inkl. Stephansdom direkt im Blickfeld

Gepflegtes Wohnhaus mit klassischem Wiener Flair

Sehr guter Erhaltungszustand – sofort bezugsbereit oder mühelos adaptierbar

Freier Mietzins – eine echte Seltenheit im 1. Bezirk und attraktiv für Anleger

Perfekter Grundriss – sowohl für Eigennutzer als auch zur Vermietung ideal

Lage – Wien wie aus dem Bilderbuch

Von hier aus spazieren Sie durch schmale Gassen, vorbei an historischen Fassaden, kleinen Boutiquen, Vinotheken und charmanten Cafés.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Stephansdom
- Ruprechtskirche (älteste Kirche Wiens)
- Hoher Markt & Ankeruhr
- Donaukanal mit beliebten Lokalen und Radwegen
- Karmelitermarkt (10 Gehminuten)
- Museumsquartier, Graben, Kohlmarkt & Innenstadt-Shopping
- Diverse Galerien, Theater und Restaurants – vom Haubenlokal bis zur Traditionsbeisl

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn: U1, U4 (Schwedenplatz), U2, U4 (Schottenring) – beide Stationen in wenigen Minuten erreichbar
- Straßenbahn: Linie 1, 2 am Schwedenplatz

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt.

Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem

Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Alle

Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind daher ohne Gewähr.

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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