

**Exklusives Townhouse mit Loft-Charakter und privaten
Gärten in bester Wiener Lage**



Objektnummer: 21465

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	644,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	8
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	195,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	9.900.000,00 €
Betriebskosten:	1.419,89 €
USt.:	141,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH



3SI MAKLER



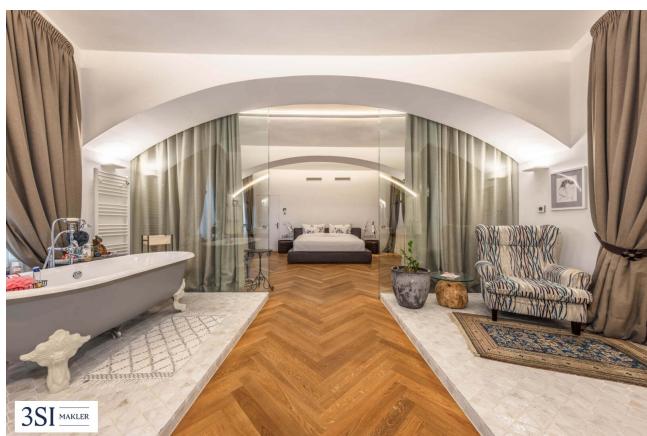
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



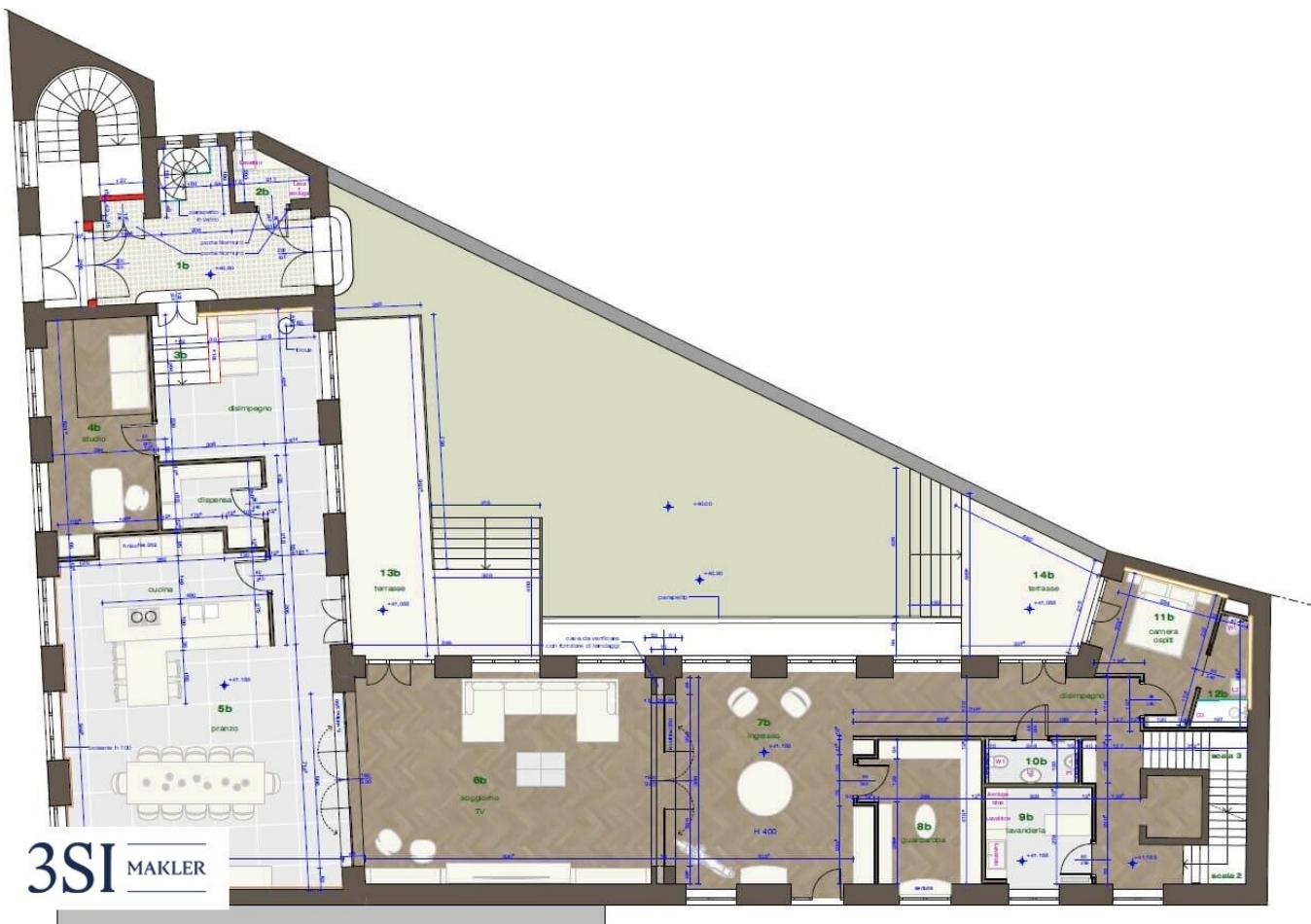
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Townhouse erstreckt sich über drei Ebenen eines abgeschiedenen Hofgebäudes, das von der Straße aus nicht einsehbar ist. Auf beeindruckenden 644 m² Wohnnutzfläche vereint diese Residenz maximale Privatsphäre, Großzügigkeit und luxuriösen Wohnkomfort. Ein privater Aufzug verbindet die Etagen und sorgt für höchsten Komfort im Alltag.

Schon beim Betreten eröffnet sich eine Welt italienischer Eleganz und zeitloser Raffinesse. Der großzügige Wohnbereich erinnert an eine urbane Villa – bis zu 4 Meter hohe Decken und großflächige Fensterfronten schaffen ein einzigartiges Raumgefühl voller Licht und Weite.

Zwei sonnige Terrassen mit insgesamt 48 m², ein Vorgarten mit 86,28 m² sowie ein zusätzlicher privater Garten mit 108,51 m² im Innenhof bieten ein Höchstmaß an Freiraum und Rückzugsmöglichkeiten im Grünen – mitten in der Stadt.

Das Raumkonzept überzeugt mit einem weiten, offenen Grundriss und durchdachter Funktionalität. Es umfasst derzeit fünf Schlafzimmer, einen Hobbyraum, einen Weinkeller sowie großzügige Garderoben-, Ankleide- und Stauraumflächen. Zwei elegante Wohnküchen und zwei Tiefgaragenplätze runden dieses herausragende Wohnensemble ab.

Dieses Townhouse ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort des Lebens und Genießens, an dem Luxus, Design und Individualität in perfekter Harmonie verschmelzen. Eine wahre Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt und ein architektonisches Meisterwerk für anspruchsvolle Liebhaber exklusiven Wohnens.

Ausstattung

- Sichere und private Innenhoflage
- hochqualitative, teils maßangefertigte Ausstattungs- und Einrichtungsdetails
- Stadthauscharakter
- Weinkeller
- Hobbyraum

- eigener Lift
- Terrassen- und Gartenflächen
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Lagerräume

Lage

Dieses exquisite Anwesen befindet sich im herausragend gefragten 4. Wiener Bezirk, nur wenige Schritte vom prachtvollen Belvedere-Palast entfernt. Die Umgebung zählt zu den edelsten Wohnadressen Wiens und überzeugt durch ihr stilvolles Ambiente, ihre Ruhe und zugleich die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum.

In der Nachbarschaft reihen sich charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants und kulturelle Einrichtungen aneinander, die das urbane Lebensgefühl dieser Gegend perfekt abrunden. Hier verbinden sich Wiener Eleganz und moderner Lebensstil zu einem unvergleichlichen Wohnumfeld.

Die Nähe zum Schloss Belvedere eröffnet nicht nur einen imposanten Blick auf Wiens Architekturgeschichte, sondern lädt auch zu entspannten Spaziergängen in den prachtvollen Schlossgärten oder zu inspirierenden Museumsbesuchen ein.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie das Stadtzentrum, den Hauptbahnhof sowie alle wichtigen Ziele innerhalb Wiens und darüber hinaus schnell und komfortabel. Eine Lage, die urbanen Komfort, Kultur und Lebensqualität in idealer Weise vereint.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap