

## **120 m<sup>2</sup> Eleganz: Klassische Altbauwohnung nahe der Wiener Börse**



**Objektnummer: 6268/209**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1871                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 120,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 93,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,91                           |
| Kaufpreis:                    | 1.450.000,00 €                          |
| Betriebskosten:               | 190,02 €                                |
| USt.:                         | 21,61 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Iakovleva**

ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



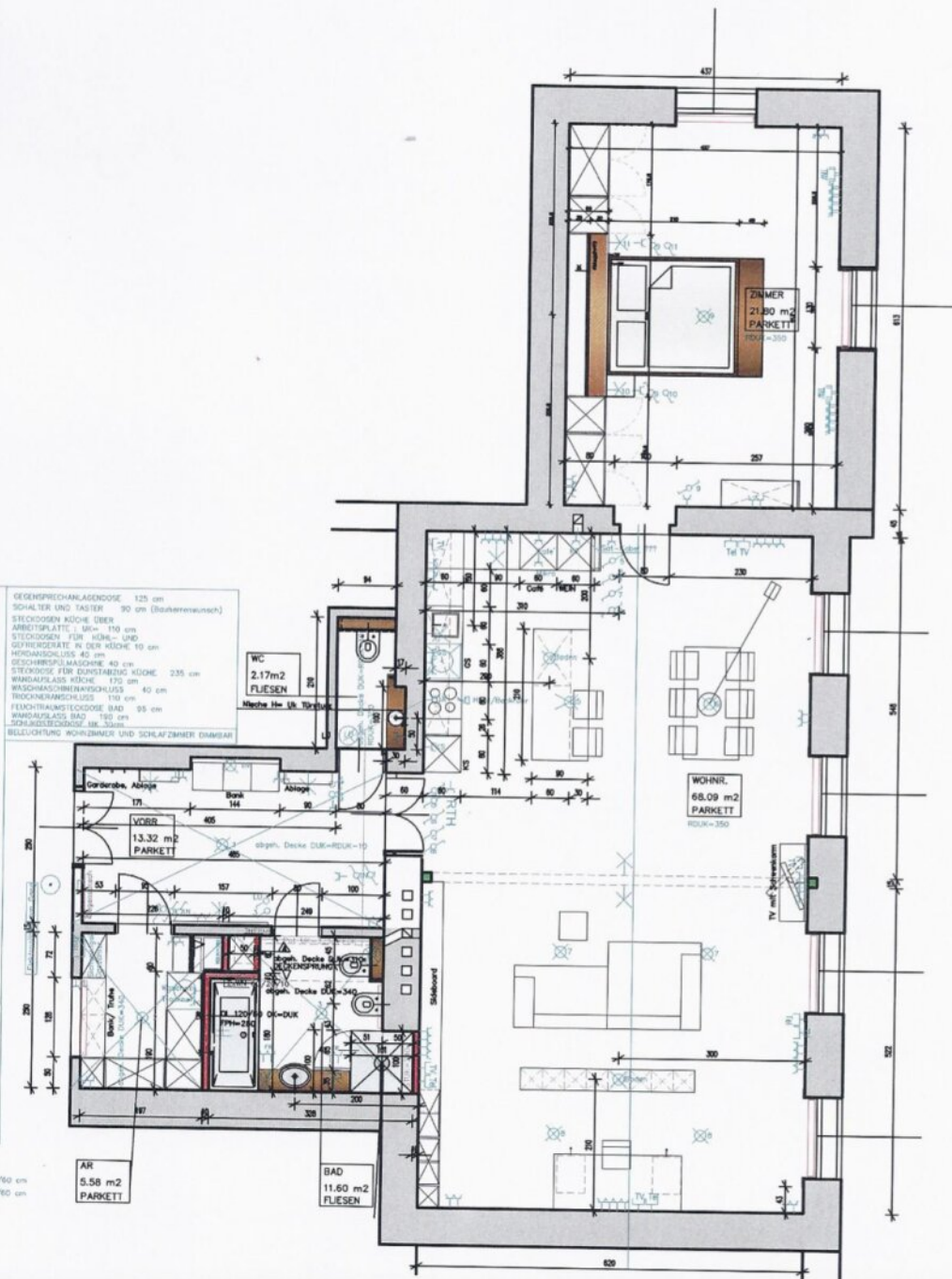






- AUSCHALTER  
 WECHSELNUTZ  
 FLUCHTRAUM  
 STECKDOSE  
 SCHLUSSTECKDOSE  
 mehr hoch  
 SCHLUSSTECKDOSE  
 TELEFONSTECKDOSE  
 TV-STECKDOSE  
 EL. ENTLÖTFUNG  
 RTH RAUMTHERMOSTAT  
 KLINGEL  
 DECKENGLASS  
 HERDANSCHLUSSDOSE  
 LÜFT. VERTEILER  
 WASCHMASCHINE  
 GESCHIRRSPÜLER  
 WANDABFLASS  
 POTENTIALAUSGLEICH  
 Gegenstrich  
 Falschung

BODEN/ WANDBELAG  
 WC, BAD Bodenfliesen 120/60 cm  
 WC, BAD Bodenfliesen 60/60 cm



## Objektbeschreibung

Die ImmoLöwin GmbH bietet Ihnen eine **großzügige 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **ca. 120 m<sup>2</sup> im Herzen Wiens** zum Kauf an — in der Esslinggasse, direkt hinter dem historischen Gebäude der alten Wiener Börse.

Das Gebäude aus dem Jahr 1871 ist ein klassisches Wiener Altbauhaus mit einer Atmosphäre, die sich in modernen Projekten kaum nachbilden lässt.

Eine echte Seltenheit – **die Deckenhöhe** in dieser Wohnung beträgt **4,5 Meter!**

Die Lage vereint Prestige, Ruhe und fußläufige Nähe zu allem, was den ersten Bezirk so lebenswert macht.

Von Ihrer Haustür aus erreichen Sie:

- den Stephansdom in etwa 10 Gehminuten
- die Wiener Staatsoper in ca. 20 Gehminuten oder rund 10 Minuten mit dem Auto
- den Stadtpark in etwa 20 Minuten zu Fuß

In unmittelbarer Umgebung befinden sich erstklassige Restaurants und Cafés, Boutiquen, zahlreiche Serviceeinrichtungen sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung.

Der Grundriss ist durchdacht gestaltet und vermittelt ein großzügiges Raumgefühl:

- geräumiger Vorraum mit ca. 13 m<sup>2</sup>
- heller Wohnbereich mit fast 70 m<sup>2</sup>, harmonisch unterteilt in Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Küche ausgestattet mit hochwertigen Miele-Geräten
- separates Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> und Fenstern zu zwei Seiten — für besonders viel Tageslicht
- Ankleidezimmer mit ca. 5,5 m<sup>2</sup> und maßgefertigten Einbauschränken
- großes Badezimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet

— separates Gäste-WC

Bei Bedarf lässt sich der Grundriss ohne Komfortverlust um ein zusätzliches Schlafzimmer erweitern.

Besonders hervorzuheben ist auch das Umfeld — nur wenige Schritte entfernt befinden sich legendäre Lokale wie das Café Central, das Café Landtmann sowie das bekannte Restaurant Fabios.

Die Wohnung eignet sich sowohl hervorragend **zur Eigennutzung** als auch **als wertbeständige Investition** in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Diese Immobilie ist ideal für Paare oder Einzelpersonen ebenso wie für Familien, die Großzügigkeit, Ästhetik und eine zentrale Lage schätzen.

Eine stilvolle, seltene und authentisch Wiener Wohnung in einer Lage, die dauerhaft ihren Wert behält.

**Provision 3% zzgl. 20% USt**

Vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin** — wir zeigen Ihnen die Wohnung gerne zu einem für Sie passenden Zeitpunkt.

Tel.: 069910975030

Email: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)

Elena Iakovleva

*Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

**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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap