

## **Exklusive 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon & Kamin im Palais**



1010\_Wien\_Imperiales Palais-Apartment\_ Schlafzimmer 2

**Objektnummer: 4724/11974**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	142,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	3.360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

**Caroline Asen**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

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



















## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines kernsanierten historischen Palais in absoluter Premiumlage des 1. Bezirks – unmittelbar neben dem Palais Coburg und nur wenige Gehminuten vom Stadtpark entfernt.

Auf rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint diese Beletage-Wohnung imperiale Raumhöhen von ca. 4,2 Metern mit moderner Luxusausstattung. Der großzügige Grundriss trennt klar repräsentative und private Bereiche und schafft ein Wohngefühl, das man in dieser Qualität nur selten findet.

Der lichtdurchflutete Salon mit Marmorkamin, eleganten Stuckdecken und hochwertigem Parkett ist zur Schellinggasse ausgerichtet und bietet eindrucksvolle Großzügigkeit. Die maßgefertigte Küche ist separat angeordnet, aber funktional perfekt an Wohn- und Eingangsbereich angebunden.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und verfügt über eine begehbare Garderobe sowie ein direkt angeschlossenes Badezimmer mit Marmor, Badewanne, bodentiefer Dusche und WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Balkon zum Innenhof.

Fußbodenheizung, Deckenkühlung, BUS-System und hochwertige Materialien sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort in einem geschichtsträchtigen Ambiente. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und kann möbliert oder unmöbliert übernommen werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap