

## **Exklusive Wohnung im Zentrum | Aufwendig renoviert**



**Objektnummer: 1819/79**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1883
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	213,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	4.849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

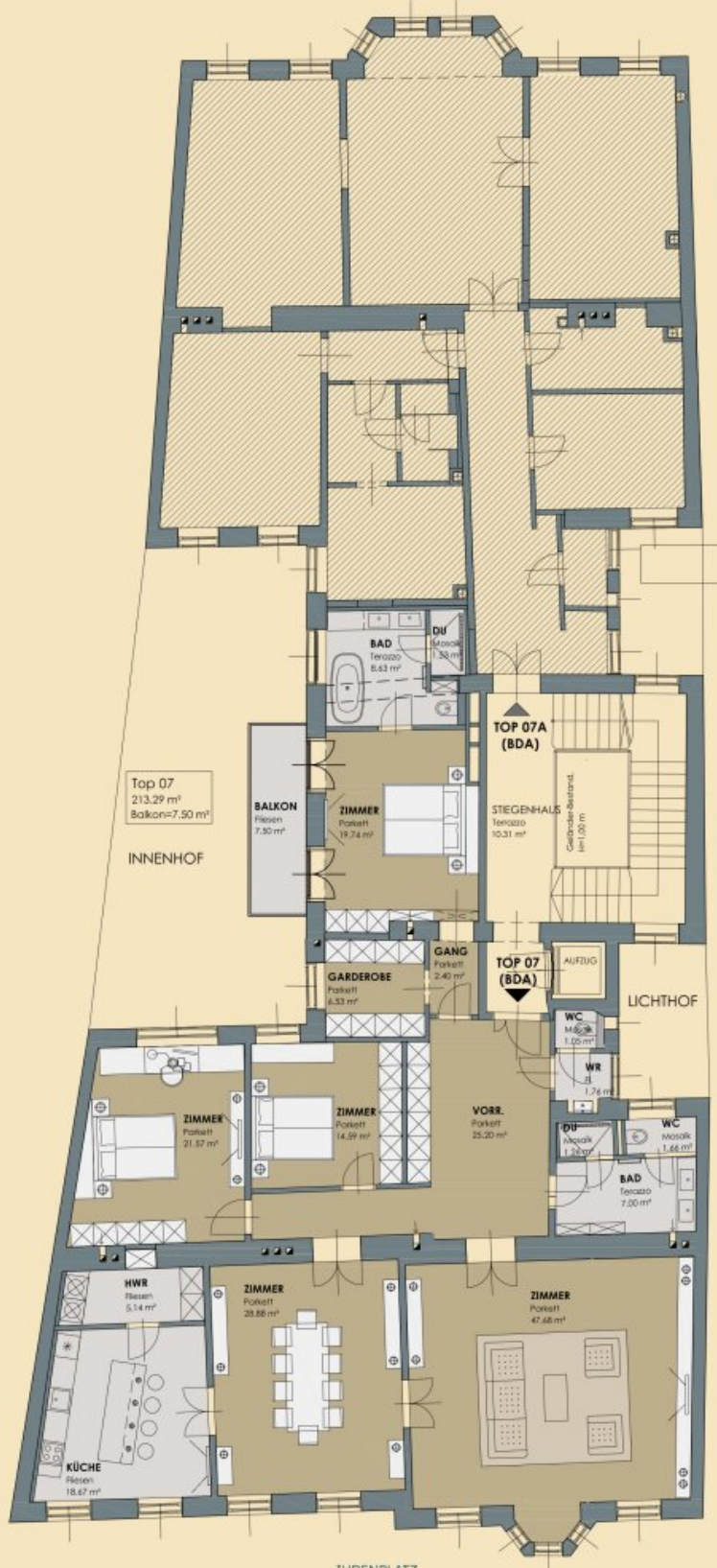
### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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

WIPPLINGERSTRASSE



Top 07  
213,29 m<sup>2</sup>  
Balkon=7,50 m<sup>2</sup>

INNENHOF

BALKON  
Fliesen  
7,50 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
19,74 m<sup>2</sup>

BAD  
Terrazzo  
8,63 m<sup>2</sup>

DU  
Mosaik  
1,30 m<sup>2</sup>

TOP 07A  
(BDA)

STIEGENHALS  
Terrazzo  
10,31 m<sup>2</sup>

Geländer-Balustrade  
1er 1,00 m

GARDEROBE  
Parkett  
6,53 m<sup>2</sup>

GANG  
Parkett  
2,40 m<sup>2</sup>

TOP 07  
(BDA)

AUFGANG

LICHTHOF

WC  
Mosaik  
1,05 m<sup>2</sup>

WR  
Fl.  
1,76 m<sup>2</sup>

DU  
Mosaik  
1,30 m<sup>2</sup>

WC  
Mosaik  
1,66 m<sup>2</sup>

BAD  
Terrazzo  
7,00 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
21,97 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
14,59 m<sup>2</sup>

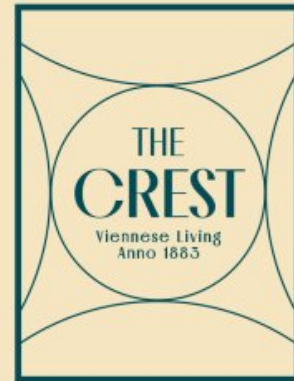
VORR.  
Parkett  
25,20 m<sup>2</sup>

HWR  
Fliesen  
5,14 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
28,88 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Parkett  
47,68 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
Fliesen  
18,67 m<sup>2</sup>



**TOP 07**

- Vorr. 25,20
- Wr. 1,76
- WC 1,05
- Bad 7,00
- Du 1,30
- WC 1,66
- Zimmer 47,68
- Zimmer 28,88
- Küche 18,67
- HWR 5,14
- Zimmer 21,97
- Zimmer 14,59
- Gang 2,40
- Garderobe 6,53
- Zimmer 19,74
- Bad 8,63
- Du 1,30
- Gesamt (m<sup>2</sup>) 213,29**
- Balkon (m<sup>2</sup>) 7,50

**MEZZANIN**

- 25,20
- 1,76
- 1,05
- 7,00
- 1,30
- 1,66
- 47,68
- 28,88
- 18,67
- 5,14
- 21,97
- 14,59
- 2,40
- 6,53
- 19,74
- 8,63
- 1,30
- 213,29**
- 7,50



## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude vereint den zeitlosen Charme historischer Architektur mit den Ansprüchen modernen Wohnens.**

Im Herzen des 1. Wiener Bezirks erwartet Sie ein stilvolles Apartment mit großzügigem Raumgefühl (RH: 3,5m), hochwertigen Ausstattungsdetails und unverwechselbarem Charakter – eine seltene Gelegenheit für urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.

**Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.**

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich (ca. 25 m<sup>2</sup>)
  
- Wohnraum (ca. 48 m<sup>2</sup>)
  
- Esszimmer (ca. 27 m<sup>2</sup>)
  
- Küche (ca. 19 m<sup>2</sup>)
  
- Hauswirtschaftsraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)
  
- Masterbedroom (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit
  - Bad en suite (ca. 10 m<sup>2</sup>)
  
  - Garderobe (ca. 7 m<sup>2</sup>)
  
- Balkon (ca. 7,5 m<sup>2</sup>), direkt vom Masterbedroom begehbar

- Zwei weitere Schlafzimmer (ca. 16–22 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche & WC (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC

Für weitere Informationen/Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Ivonne Neumaerker**

+43 664 219 0000

**Bernhard Friedrich**

+43 660 117 9020

[bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **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