

## **Repräsentative Wohnung im Herzen Wiens | Generalsaniert**



**Objektnummer: 1819/80**

**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>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	8.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

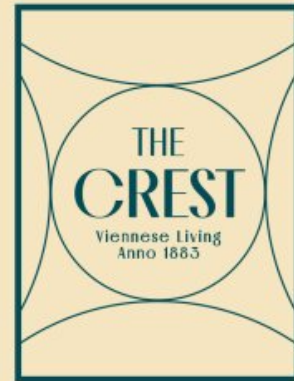
## Ihr Ansprechpartner

### **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.



**TOP 08**

**1. OBERGESCHOSS**

Foyer	54,39
Wc	1,68
WC	1,00
Garderobe	10,88
Zimmer	47,90
Zimmer	28,81
Küche	24,29
Gang	5,08
Speis	4,52
Ar.	10,60
Gang	15,93
Wintergarten	13,93
Vorr.	19,26
Ar.	2,27
Zimmer	12,57
Bad	4,56
Gang	5,09
Bad	11,84
Du	1,59
WC	1,61
Gang	5,82
Zimmer	13,85
Zimmer	23,97
Zimmer	30,26
Bad	10,42
WC	1,47
Du	1,62
Garderobe	5,48
<b>Gesamt (m²)</b>	<b>370,49</b>
Balkon (m²)	7,50



## Objektbeschreibung

Diese **exklusive Wohnung mit ca. 370 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8 Zimmern** befindet sich in einem prachtvollen, denkmalgeschützten Gebäude und verbindet den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort. Im Herzen des 1. Wiener Bezirks erwartet Sie ein stilvolles Apartment mit großzügiger Raumhöhe (ca. 3,5 m), durchdachtem Grundriss und hochwertigen Ausstattungsdetails – eine seltene Gelegenheit für urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.

Der Lift führt direkt in ein repräsentatives Foyer mit großzügiger Garderobe. Esszimmer, Wohnbereich und Küche sind zentral begehbar. Die Schlafbereiche liegen in einem separaten Trakt und sind über ein Zimmer mit Balkonzugang zugänglich. Der Masterbedroom sowie ein weiteres Schlafzimmer verfügen über Bäder en suite. Zwei zusätzliche Zimmer teilen sich ein großzügiges Badezimmer und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

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

### Raumaufteilung:

- Großzügiger Eingangsbereich (ca. 54,59m<sup>2</sup>)
- Gäste WC (ca. 2,68m<sup>2</sup>)
- Garderobe (ca. 10,88m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 47,90m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 28,81m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 24,29 m<sup>2</sup>)
- Gang (ca. 5,08m<sup>2</sup>)
- Hauswirtschaftsraum (ca. 4,52m<sup>2</sup>)

- Hauswirtschaftsraum (ca. 10,60m<sup>2</sup>)
  
- Zimmer (ca. 29,86m<sup>2</sup>) mit Balkon (ca. 7,50m<sup>2</sup>)
  
- Zimmer (ca. 12,37m<sup>2</sup>)
  - Bad en suite mit Dusche und WC (ca. 4,56m<sup>2</sup>)
  
  
- Gang (ca. 10,91m<sup>2</sup>)
  
- Bad mit Dusche, Badewanne und WC (ca. 15,04m<sup>2</sup>)
  
- Zimmer (ca. 13,85m<sup>2</sup>)
  
- Zimmer (ca. 23,97m<sup>2</sup>)
  
- Masterbedroom (ca. 30,26m<sup>2</sup>)
  - Bad en suite mit Badewanne, Dusche und WC (ca. 13,51m<sup>2</sup>)
  
  - Garderobe (ca. 5,48m<sup>2</sup>)

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