

## Luxuriöse 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen der Innenstadt



**Objektnummer: 5258**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>USt.:</b>	29,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



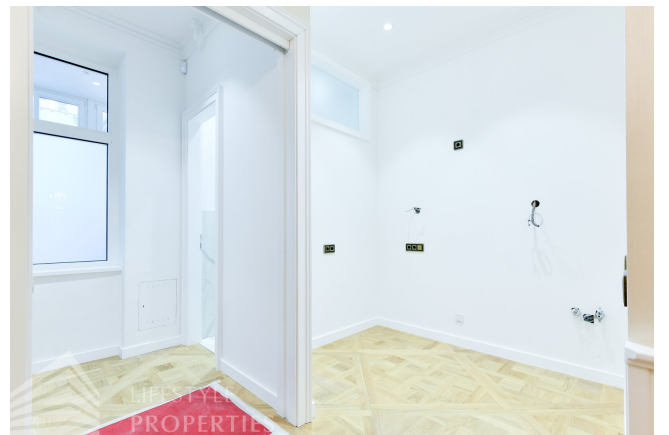
**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

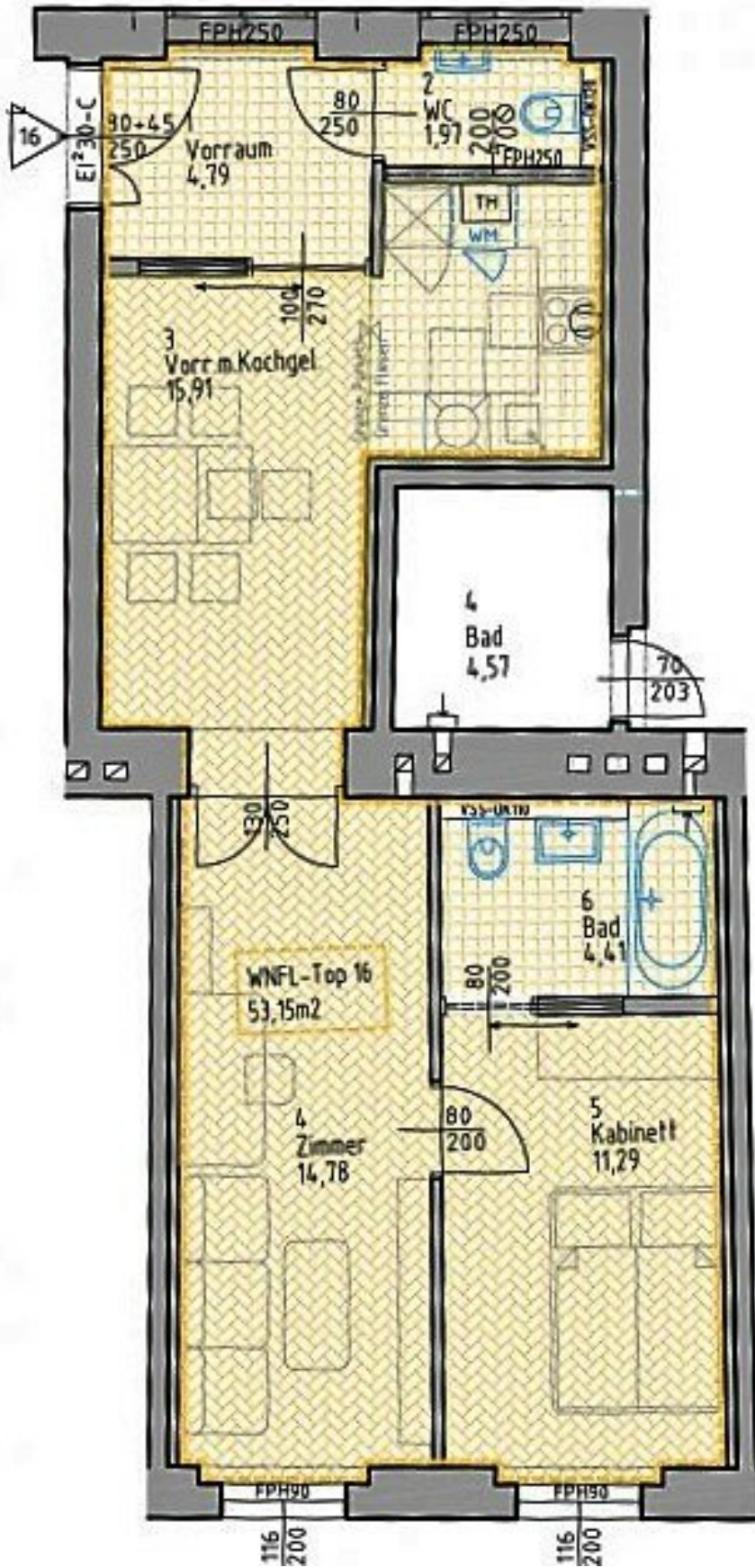
T +43 1 512 14 84











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese exquisite 2 Zimmer-Wohnung im 1 Wiener Bezirk. **Die Wohnung ist zurzeit vermietet.**

Das im berühmten Wiener Historismus der Jahrhundertwende 1872 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, im sogenannten Stubenviertel und wurde rundum saniert. Die historische, sehr kunstvolle Außenfassade wurde mit einem Steinsockel ausgebildet und ist somit über die gesamte Fläche beleuchtet. Das auf höchstem Niveau fertiggestellte Objekt, glänzt besonders durch die fantastische Lage sowie die einzigartige Auswahl der hochwertigen und exklusiven Materialien. Beeindruckende imperiale Wohnungen entstanden und gewähren Ihnen die Möglichkeit in allerbestem Hause mit dementsprechender Nachbarschaft zu wohnen.

Dieses edle Objekt bietet Ihnen jeden erdenklichen Komfort. Auf hochwertige Haustechnik, wie zum Beispiel die Klimaanlage, sowie modernste Elektro-Verkabelung für IT wurde Wert gelegt. Der Lift ist als Durchlader gebaut, wodurch auch das gesamte Haus türschwellerfrei ist. Eine Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus sorgt für die nötige Rauchfreiheit im Brandfall. Die Holzkastenfenster aus Lerchenholz sind mit einer dreifach Isolierverglasung versehen. Die Böden sind entweder aus Nuss- oder Eichenholz in Form von Kassettenböden verlegt.

Diese traumhafte Wohnung besteht aus einer Fläche von ca. 53,15 m<sup>2</sup>. Sie betreten den schönen Vorraum, in dem sich eine Gästetoilette befindet. Das Schlafzimmer ist mit einem en Suite Badezimmer ausgestattet. In den Nassräumen treffen Sie ausschließlich hochwertige Steinzeug Materialien sowie Hochglanzfliesen und modernste Sanitäreinrichtungen an. Ein geräumiges Wohnzimmer und ein schönes Esszimmer mit integrierter Küche runden das Wohlbefinden in dieser Wohnung ab.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Stadtpark, sowie zur Kärntnerstraße, die zum Shoppen einlädt. Vor der Haustüre befinden sich ausgezeichnete Restaurants, das Akademietheater, das Wiener Konzerthaus sowie die Staatsoper und diverse Museen. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 2, U-Bahn Linie 3) sind in nächster Nähe zu erreichen

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

## **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