

**3-Zimmer-Altbau im 1. Bezirk | 4,5 m Decken | hinter der
alten Börse**



Objektnummer: 6268/224

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 93,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	190,02 €
USt.:	21,61 €

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva

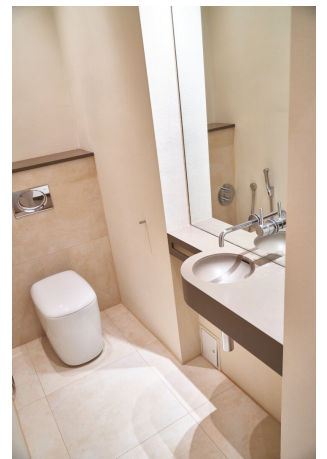
ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30

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



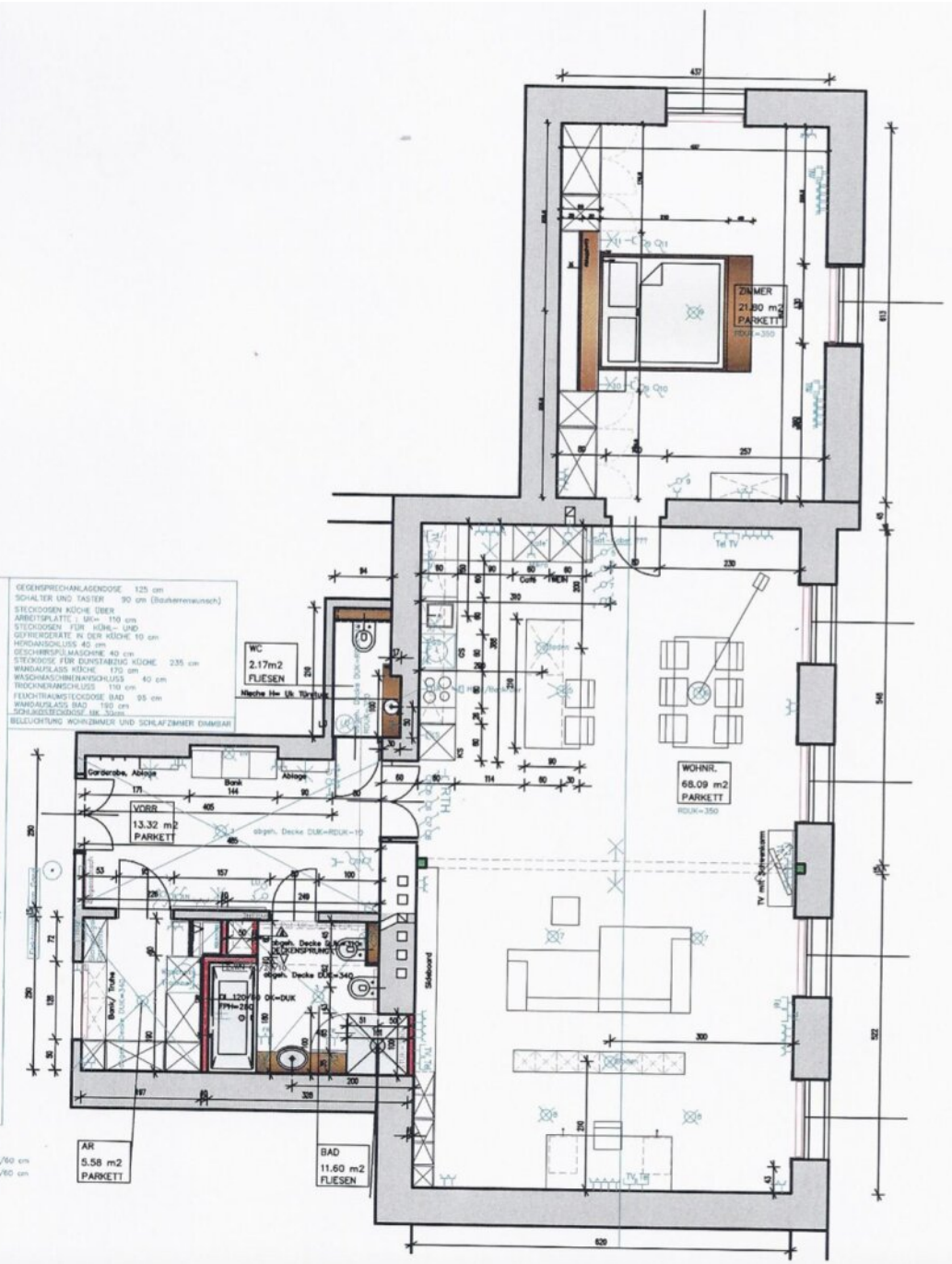






- AUSCHALTER
- WECHSELNACHALTER
- FLECHTRAUM STECKDOSE
- SOHNLEISTECKDOSE
- mehrfach SOHNLEISTECKDOSE
- TELEFONSTECKDOSE
- TV-STECKDOSE
- EL. ENTLÜFTUNG
- RTH RAUMTHERMOSTAT
- KLINGEL
- DECKENAUSGLASS
- HERBAUSGLASSDOSE
- VERTEILER
- WASCHMASCHINE
- GESCHIRRSPIELER
- WANDAUFLASS
- POTENTIALAUSGLEICH

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



Objektbeschreibung

120 m² hinter der alten Wiener Börse — eine Adresse, die man eine Generation lang besitzt.

In der ruhigen Esslinggasse, direkt im Schatten des historischen Börsegebäudes, wartet eine der seltensten Wohnungen des 1. Bezirks auf ihren neuen Eigentümer. 4,5 Meter hohe Decken aus dem Jahr 1871. Ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, der Eleganz und Großzügigkeit auf eine Weise verbindet, die in modernen Projekten nicht zu finden ist.

Für wen diese Wohnung gemacht ist

Für ein Paar, das nach Jahren im Grünen wieder ins Herz Wiens zurückkehren möchte — fünf Minuten zu Fuß zur Universität, zehn zum Stephansdom, zwanzig zur Staatsoper. Für eine Familie, die ihrem studierenden Kind einen ruhigen, sicheren und wertbeständigen Wohnort in einer der besten Lagen Europas geben möchte. Für Käufer aus Deutschland, der Schweiz oder Norditalien, die einen diskreten Wiener Zweitwohnsitz suchen, von dem aus sie die Stadt zu Fuß erleben können.

Aktueller Zustand und Adaptierungspotenzial

Die Wohnung wird aktuell als 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem, offenem Wohnbereich von ca. 70 m² genutzt. Der Grundriss ist so konzipiert, dass sich daraus mit geringem Aufwand eine vollwertige 3-Zimmer-Wohnung gestalten lässt — durch das Einziehen einer nichttragenden Trennwand (Gipskarton). Auf Wunsch kann zusätzlich ein zweites WC oder Badezimmer im neuen Zimmer integriert werden.

Wichtiger Hinweis: Die Adaptierung erfolgt nach Übergabe durch den Käufer auf eigene Kosten. Die baulichen Voraussetzungen sind gegeben; die genauen Umsetzungskosten sind individuell zu kalkulieren — wir stellen auf Wunsch gerne den Kontakt zu erfahrenen Wiener Handwerksbetrieben her, die solche Adaptierungen in Altbauten regelmäßig ausführen.

Aufteilung im aktuellen Zustand

— Vorraum ca. 13 m² — Wohn-, Ess- und Küchenbereich offen ca. 70 m² (Miele-Geräte, Einbauküche) — Schlafzimmer ca. 22 m² mit zwei Fensterseiten für besonders viel Tageslicht — Ankleidezimmer ca. 5,5 m² mit maßgefertigten Einbauschränken — Badezimmer ca. 11 m² mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet — Gäste-WC separat — Kellerabteil, Personenaufzug, Sicherheitstüre, klimatisiert

Die Lage — das echte Wien

Esslinggasse, 1010. Ein paar Schritte zum Café Central, zum Café Landtmann, zum

Restaurant Fabios. Die Universität Wien in fünf Gehminuten, die WU Wien über die U2 in zwölf. Boutiquen, Galerien, Banken, Notariate — alles fußläufig. Und gleichzeitig die Ruhe einer Seitengasse, die nur jene kennen, die hier wohnen.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Die hochwertige bestehende Möblierung kann auf Wunsch separat erworben werden.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 120 m² | Aktuell 2 Zimmer, adaptierbar auf 3 Zimmer | Etage: 4. OG mit Lift | Baujahr: 1871 | Deckenhöhe: 4,5 m | Heizung: Etagenheizung Gas | HWB 93,8 kWh/m²a (D) | fGEE 2,91 (D) | Energiepass gültig bis 26.04.2033

Kaufpreis: 1.390.000 € Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin — wir nehmen uns gerne Zeit für eine persönliche, unaufgeregte Begehung und besprechen alle Adaptierungsmöglichkeiten direkt vor Ort.

? [+43 699 109 750 30](tel:+4369910975030) ? iakovleva@immoloewin.com Elena Iakovleva, ImmoLöwin GmbH

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

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 <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