

1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56840

High-End Luxury 3 Min. vom Stephansplatz (Virtual Tour) | 360° Dachterrasse mit Pool | Sauna | Stadtpark ums Eck | 1 Min. zur Staatsoper



Ihr Ansprechpartner
Ike Richson, BSc (WU)
Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at
www.riwog.at

High-End Luxury 3 Min. vom Stephansplatz (Virtual Tour) |
360° Dachterrasse mit Pool | Sauna | Stadtpark ums Eck |
1 Min. zur Staatsoper



Lage

Stadtpark | Stephansplatz | Karlsplatz

Ein exklusives & einzigartiges Zuhause

Im obersten Stock dieses stilvoll sanierten Altbaus, welcher 1873 seinerzeit für Dominik Graf Kinsky erbaut wurde, befindet sich diese atemberaubende Wohnung die High-End Wohngefühl mit spektakulären Fernblicken und dem Eindruck von Perfektion vermittelt: Architektur die an den Verlauf der Sonne angepasst ist, Swimmingpool auf der 360° Dachterrasse, privater Lift in der eigenen Wohnung, Sauna, Raumhöhen die dem Altbau nachempfunden sind und traumhafte Aussichten. Hier findet auch der anspruchsvollste Wohnungssuchende ein Zuhause das seines Gleichen sucht.

Dieses einzigartige Projekt vereint in idealer Weise ruhiges, hochwertiges und anspruchsvolles Wohnen mitten in Wiens bester Zentrums Lage.

Machen Sie sich ganz bequem ein umfassendes Bild von dieser außergewöhnlichen Liegenschaft mit einer virtuellen Besichtigung:

[HIER GEHT'S ZUR VIRTUAL TOUR \(hier klicken\)](#)

HIGHLIGHTS

- Traumhafter **360°-Weitblick** inkl. **Stephansdom** von den über **133m² Terrassen**
- **Privat Swimmingpool** auf dem Dach & **Sauna** in der Wohnung
- **Stadtpark, Staatsoper, Albertina** und **Stephansplatz** in **Gehweite**

- **Privatlift** in der Wohnung
- Hochwertiges **Fitnessstudio** im Haus
- **Weinkeller** zur Nutzung
- **Fußbodenheizung, Deckenkühlung** und **Klimageräte**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** DG mit Lift
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 303,28 m²
- **TERRASSENFLÄCHEN:** Ca. 133,30 m²
- **BALKON:** 6,75m²
- **LOGGIA:** 4,78m²
- **ZIMMER:** 5
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche ist möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja im Haushaltsraum
- **LIFT:** Ja (auch in der Wohnung)
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **3 x BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Sauna, Waschbecken, Handtuchheizung, WC
- **4 x WC:** 1 x Separates Gäste WC, 3 x im Bad
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung
- **KÜHLUNG:** Klimagerät
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **2 x ABSTELLRAUM:** Ja
- **RÜCKLAGEN:** wird noch bekannt gegeben
- **AUSSTATTUNG:** Swimmingpool auf Terrasse, Sauna in Master Badezimmer, Drei Bäder vollausgestattet (Wanne, Dusche, WC), Steckdose und Wasseranschluss auf Freiflächen, Gegensprechanlage mit Türöffner, Videokameras, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U4 Stadtpark in 2 Minuten & Bim 1, 2 & D quasi vor der Haustür (Weihburggasse / Schwarzenbergplatz), Karlsplatz in 2 Minuten erreichbar
- **INFRASTRUKTUR:** Wie vom Zentrum Wiens zu erwarten ob Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung (Stadtpark), Unterhaltung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Theater oder Sporteinrichtungen befindet sich alles in nächster Nähe.
- **UMGEBUNG & LAGE:** Ob Stadtpark, Staatsoper, Haus der Musik, das Ronacher oder der Stephansplatz - alles ist fußläufig erreichbar, der gesamte 1. Bezirk quasi vor der Haustüre
- **HWB:** 25,39 kWh/m²a
- **KLASSE:** B

KOSTEN:

- **KAUFPREIS:** 7.900.000,00 €
- **BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT:** Werden noch bekannt gegeben

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für Pläne und Angaben im Inserat übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung. Bilder wurden nachbearbeitet und dienen zur allgemeinen Veranschaulichung.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 303,28 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 133,3 m ²	Beziehbar:	sofort
Balkonfläche:	ca. 6,75 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 4,78 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. DG		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	3	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	4	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Ausrichtung:	Südwesten
Terrassen:	4		
Balkone:	1	Energieausweis:	
Loggien:	1	HWB:	B 25,39 kWh/m ² a
Garagen:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Räume:	WG geeignet	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Sicherheitskamera, Swimmingpool, U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht, Weinkeller, Fitnessraum

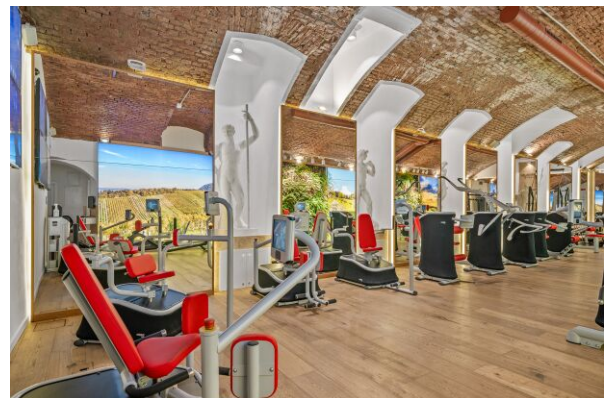
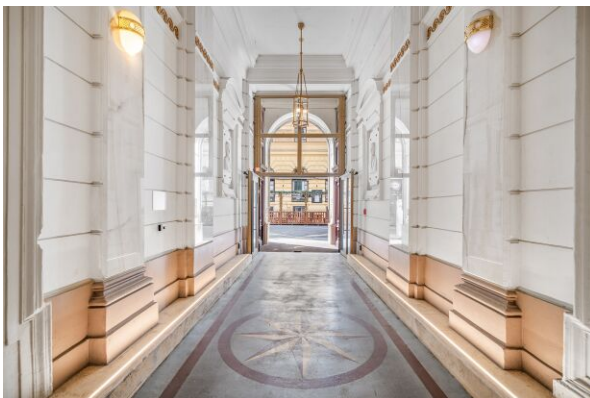
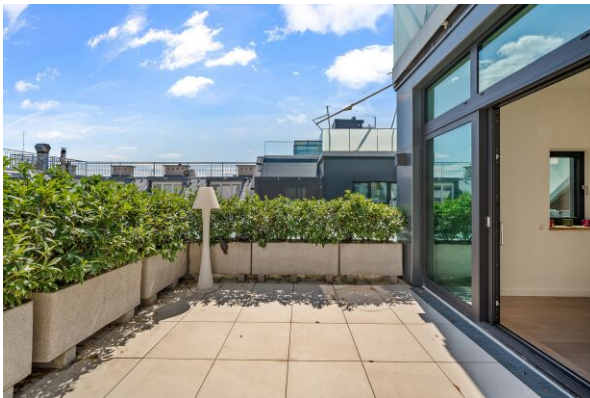
Preisinformationen

Kaufpreis:	7.900.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



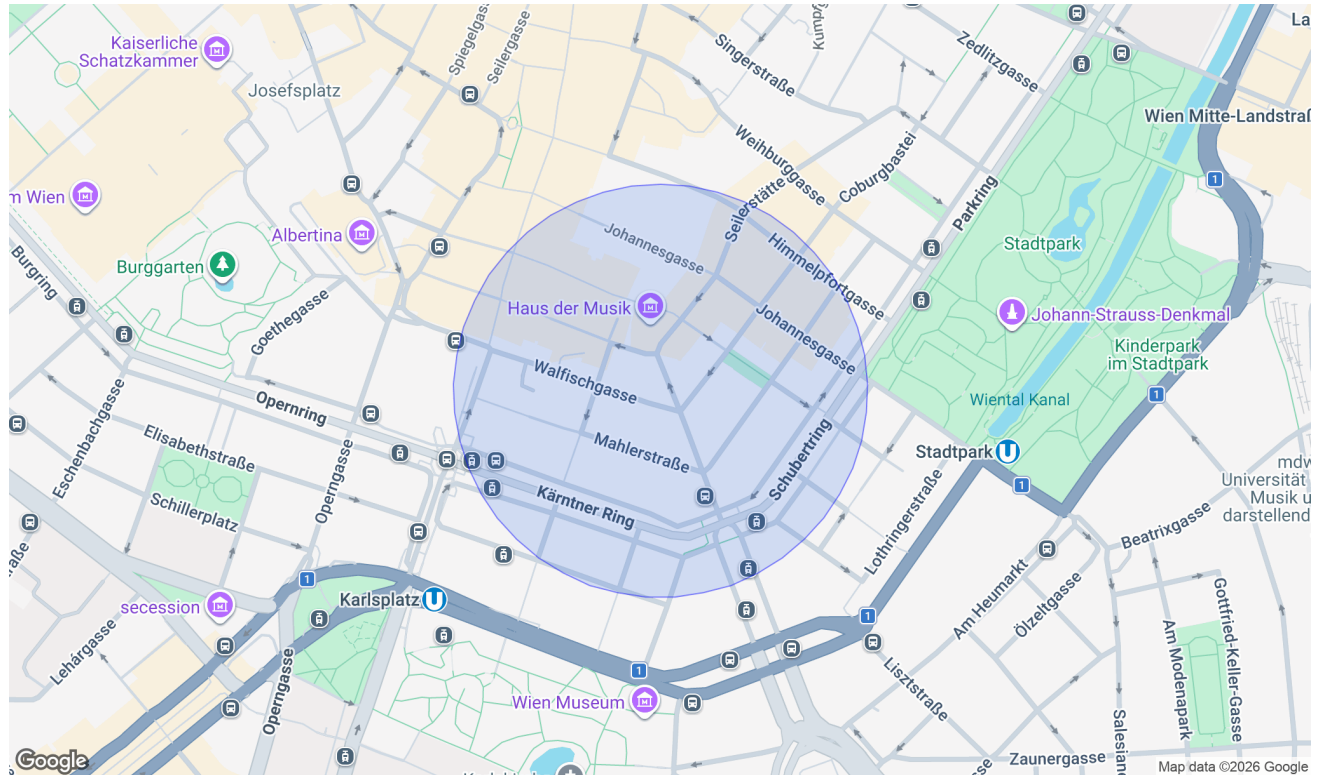






Lage

1010 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

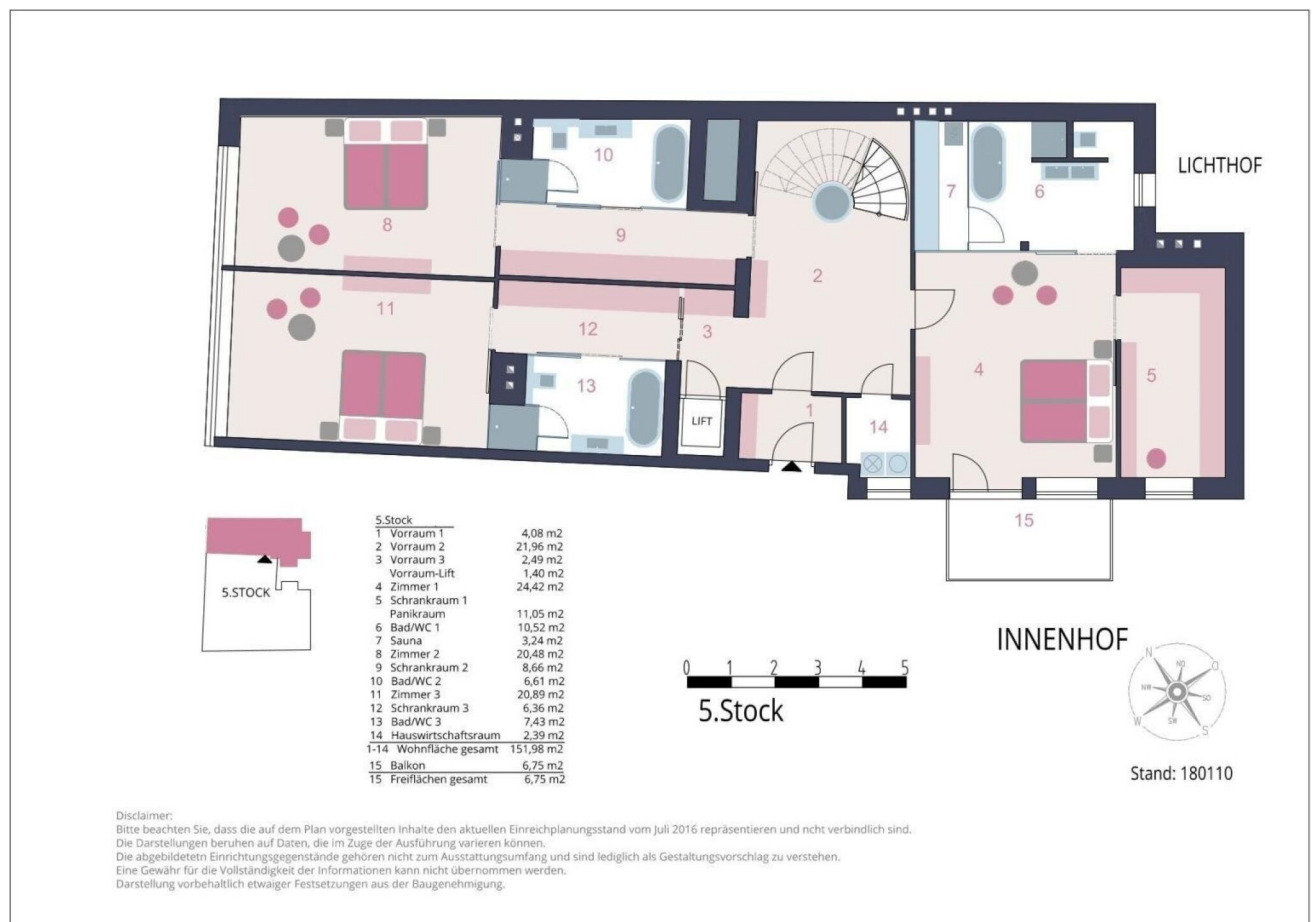
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





Dachgeschoß	
16 Essen/Küche	49,01 m ²
17 Lounge	27,38 m ²
18 Wohnen	40,33 m ²
19 Vorraum 1	1,80 m ²
20 WC	3,06 m ²
21 Vorraum 2	2,84 m ²
22 Abstellraum	2,75 m ²
16-22 Wohnfläche gesamt	127,17 m ²
23 Terrasse	22,92 m ²
23 Freiflächen gesamt	22,92 m ²



Dachgeschoss



Stand: 180110

Disclaimer:
 Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einreichungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.
 Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.
 Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.
 Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.
 Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.



Galerie + Dachebene	
24 Galerie	24,13 m ²
24 Wohnfläche gesamt	24,13 m ²
25 Loggia	4,78 m ²
26 Terrasse 1	8,07 m ²
27 Terrasse 2	32,06 m ²
28 Pool	7,43 m ²
25-28 Freiflächen gesamt	52,34 m ²

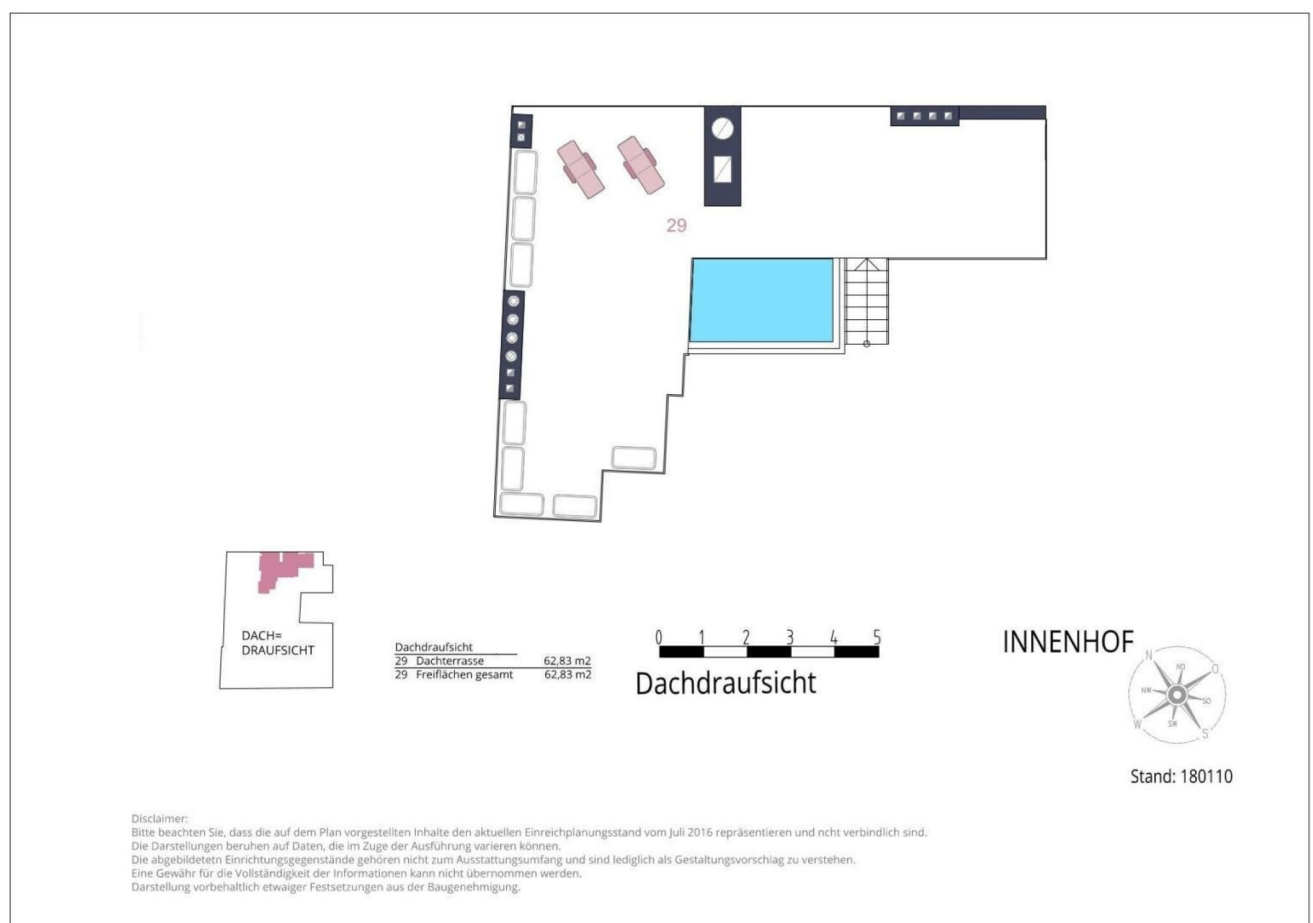
0 1 2 3 4 5
Galerie - Dachebene

INNENHOF



Stand: 180110

Disclaimer:
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einreichungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.
Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.
Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at