

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Daniela Erlach

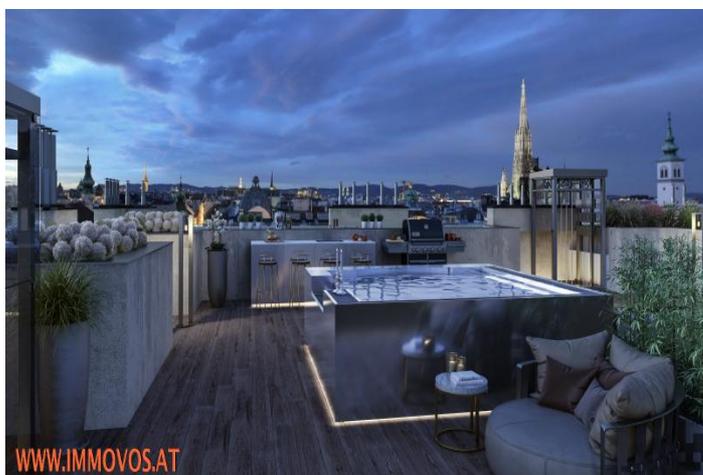
📞 +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 27. 04. 2024

ELEONORE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	35995
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 1.,Innere Stadt
Ort:	Wien 1.,Innere Stadt
Verkehrsanbindung:	U 4

KOSTEN

Preis:	€ 8.500.000,00
Provision:	3 % zzgl. 20 % USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	328,52 m ²
Nutzfläche ca.:	373,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	19,26 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1872
Zimmer:	6
Stockwerk:	5
Stellplätze Garage:	1

5 große Zimmer + Galerie-Ebene

Wohnfläche 328.52m²

Terrassen 19.26m²

Pool 25.39m²

Schlafzimmer 4

Bäder 4

Garderobe 4

Gast WC 1

- 🏠 Rundum saniertes Gründerzeithaus
- 🏠 Historistische, sehr kunstvolle Außenfassade
- 🏠 Herrschaftliche Eingangshalle mit imposanter Freitreppe

- 🏠 Beste Lage im Stubenviertel
- 🏠 Direkt neben Stadtpark, Stubentor und Palais Coburg
- 🏠 Unweit der Wiener Staatsoper, der Kärntner Straße und dem Stephansplatz

Hervorragende Verkehrsanbindung (Zufahrt über

Anzahl Terrassen:	3
Bäder:	3
Anzahl WCs:	4
Alter:	Neubau
Heizung:	Fussboden
Heizwärmebedarf:	35,39 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,95
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Lift	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Pool	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓

Parkring, U-Bahn-Stationen U1, U3, U4;
Straßenbahnlinien 2, 71, D; 4 Autominuten zum City
Airport Train)

- 🔑 Großer Weinkeller zur Einlagerung privater
Weinreserven
- 🔑 Beeindruckender Degustationskeller für private
Veranstaltungen
- 🔑 Exklusive Mitgliedschaft im hauseigenen Fitness Club
- 🔑 E-Car und mehrere E-Bikes zur freien Benutzung für
Hausbewohner
- 🔑 Digital Concierge System im Foyerbereich

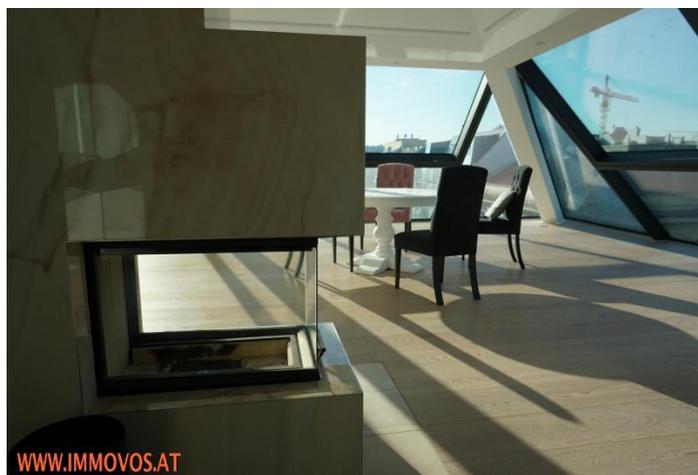
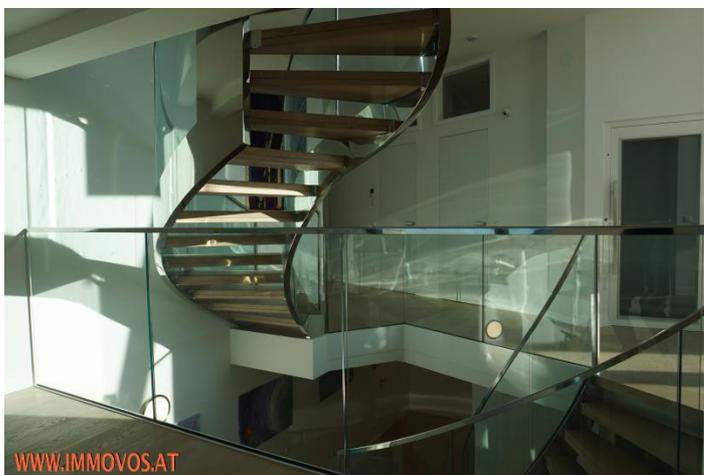
- 🔑 4 exklusive Penthouses auf je 3 Stockwerken
- 🔑 Bis zu 350 m² Wohnfläche und 7,5 m Raumhöhe
- 🔑 Wohnungsinterner Lift bis zur Poolebene
- 🔑 Weitläufige Dachterrassen mit Blick über die Wiener
Innenstadt
- 🔑 10 imperiale Wohnungen
- 🔑 zwischen ca. 53 und ca. 503 m²
- 🔑 von 2 bis 6 Zimmer
- 🔑 teilweise mit Freifläche und Stellplatz in hauseigener
Tiefgarage

HWB (kwh/m²/Jahr): 35,39
HWB Energieklasse: B
fGEE: 0,95
fGEE Energieklasse: B

Diese Wohnung wird unmöbliert angeboten, im Inserat
zeigen wir Beispielfotos.

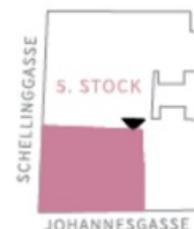
Begehrter Kaufpreis: 8.500.000,-

Garage: KP zusätzlich: € 80.000,- oder zur Miete
Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 0043 69911942229



TOP 21 | ELEONORE

| 5. STOCK | WOHNFLÄCHE: 158,69 m² | FREIFLÄCHE: 0 m² |



1	Vorraum + Lift	28,57 m ²	7	Bad / WC 2	10,46 m ²
2	Zimmer 1	22,78 m ²	8	Zimmer 3	20,81 m ²
3	Schrankraum 1	6,86 m ²	9	Schrankraum 3	6,79 m ²
4	Bad / WC 1	10,12 m ²	10	Bad / WC 3	9,99 m ²
5	Zimmer 2	26,63 m ²	11	Hauswirtschaftsraum	3,74 m ²
6	Schrankraum 2	11,94 m ²			
			1-11	Wohnfläche gesamt	<u>158,69 m²</u>

Disclaimer:

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

WWW.IMMOVOS.AT



TOP 21 | ELEONORE

| DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 146,47 m² | FREIFLÄCHE: 4,44 m² |



12	Vorraum 1	10,61 m ²	16	Wohnküche	84,23 m ²
13	WC	1,96 m ²	17	Wohnen	34,35 m ²
14	Vorraum 2	6,20 m ²	18	Terrasse	4,44 m ²
15	Abstellraum	5,58 m ²			
			12-17	Wohnfläche gesamt	<u>142,03 m²</u>

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

WWW.IMMOVOS.AT



TOP 21 | ELEONORE

| GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 23,36 m² | FREIFLÄCHE: 25,39 m² |



19	Galerie	23,36 m ²
20	Terrasse	12,37 m ²
21	Stauraum	3,62 m ²
22	Pool	9,41 m ²
20-22	Freiflächen gesamt	<u>25,39 m²</u>

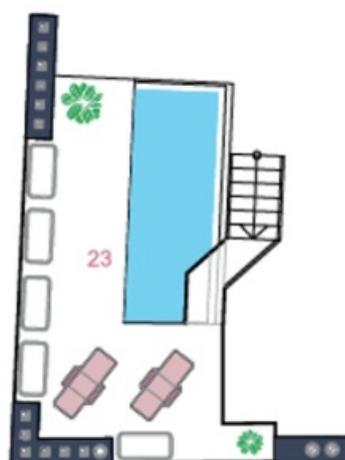
Disclaimer:
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum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



WWW.IMMOVOS.AT

TOP 21 | ELEONORE

| DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m² | FREIFLÄCHE: 25,39 m² |



23 Dachterrasse

14,82 m²

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

WWW.IMMOVOS.AT

