

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**

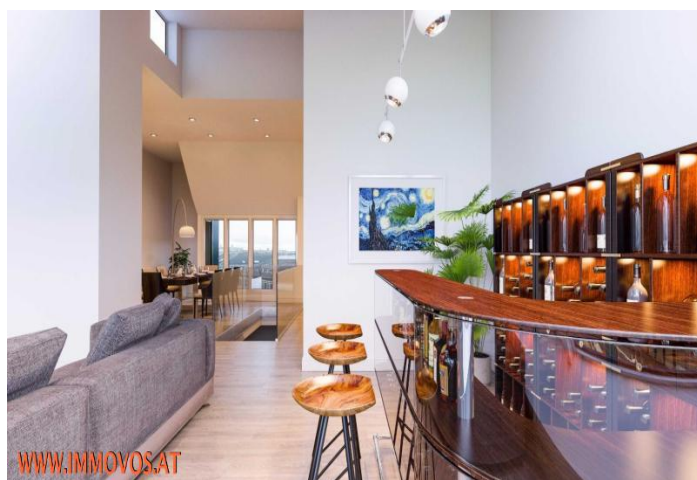
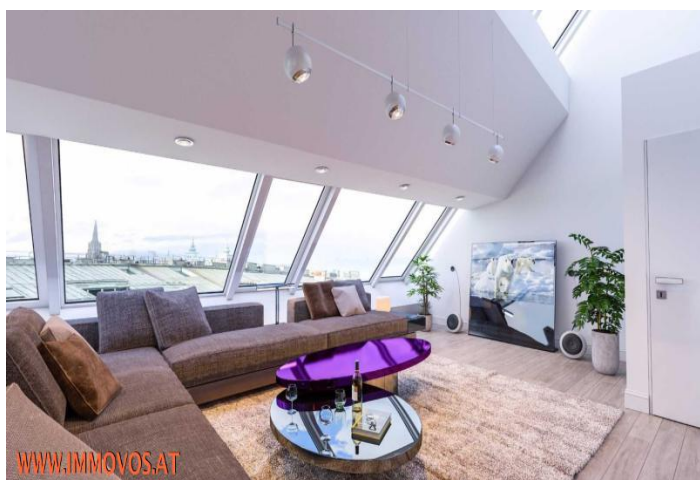
📞 +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 28. 05. 2024

## THERESIA



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	35996
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 1.,Innere Stadt
<b>Ort:</b>	Wien 1.,Innere Stadt
<b>Verkehrsanzbindung:</b>	U 4

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 4.900.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 370,94
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 31,53
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 200,00
<b>Heizkosten (ex. USt):</b>	€ 74,19
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 731,74
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	187,88 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

THERESIA - ein Wohnjuwel in der Wiener Innenstadt - beste Lage - fantastische Lokale und Infrastruktur - Pool auf dem Dach - Fitnessstudio im Erdgeschoss!

Wohnfläche 187.88m<sup>2</sup>

Terrassen 13.86m<sup>2</sup>

Pool 35.29m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2

Bäder 2

Garderobe 2

Gast WC 1

- 🏠 Rundum saniertes Gründerzeithaus
- 🏠 Historistische, sehr kunstvolle Außenfassade
- 🏠 Herrschaftliche Eingangshalle mit imposanter Freitreppe
- 🏠 Beste Lage: direkt neben Stadtpark, Stubentor und Palais Coburg
- 🏠 Unweit der Wiener Staatsoper, der Kärntner Straße und dem Stephansplatz

Hervorragende Verkehrsanzbindung (Zufahrt über

<b>Nutzfläche ca.:</b>	235,08 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	24,13 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	DG
<b>Stellplätze Garage:</b>	1
<b>Anzahl Terrassen:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Anzahl WCs:</b>	3
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fussboden
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,39 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,95
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

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
- 🔗 Wohnungsinterner Lift bis zum Pool
- 🔗 Weitläufige Dachterrasse mit Blick über die Wiener Innenstadt

HWB (kwh/m<sup>2</sup>/Jahr): 35,39  
HWB Energieklasse: B  
fGEE: 0,95  
fGEE Energieklasse: B

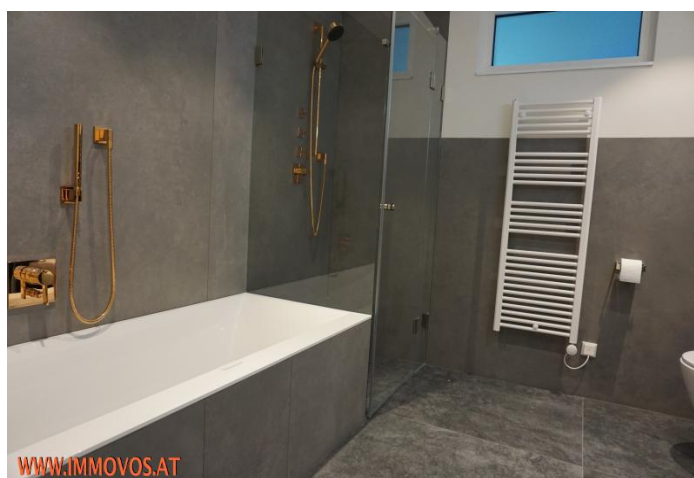
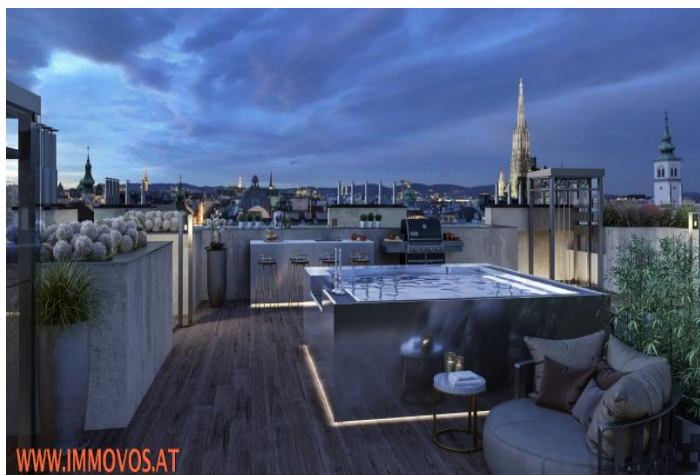
Diese Wohnung wird unmöbliert angeboten, im Inserat zeigen wir Beispielfotos.

Garage: KP zusätzlich: € 80.000,- oder zur Miete

Daniela Erlach  
erlach@immovos.at  
Tel. 0043 69911942229

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Pool</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Wellnessbereich</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓



## TOP 20 | THERESIA

| 5. STOCK | WOHNFLÄCHE: 99,18 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 0 m<sup>2</sup> |



1	Vorraum + Lift	18,37 m <sup>2</sup>	6	Zimmer 2	25,42 m <sup>2</sup>
2	Zimmer 1	21,23 m <sup>2</sup>	7	Schrankraum 2	7,73 m <sup>2</sup>
3	Schrankraum 1	8,06 m <sup>2</sup>	8	DU / WC 1	8,18 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,73 m <sup>2</sup>	9	Hauswirtschaftsraum	1,82 m <sup>2</sup>
5	DU / WC 1	3,64 m <sup>2</sup>			
			1-9	Wohnfläche gesamt	<u>99,18 m<sup>2</sup></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](http://WWW.IMMOVOS.AT)

## TOP 20 | THERESIA

| DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 88,14 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 6,99 m<sup>2</sup> |



10	Vorraum	2,03 m <sup>2</sup>	13	Wohnen	53,87 m <sup>2</sup>	
11	Essen	15,26 m <sup>2</sup>	14	Bad / WC	4,32 m <sup>2</sup>	
12	Küche	13,21 m <sup>2</sup>	15	Terrasse	6,99 m <sup>2</sup>	
				10-14	Wohnfläche gesamt	<u>88,14 m<sup>2</sup></u>

**Disclaimer:**

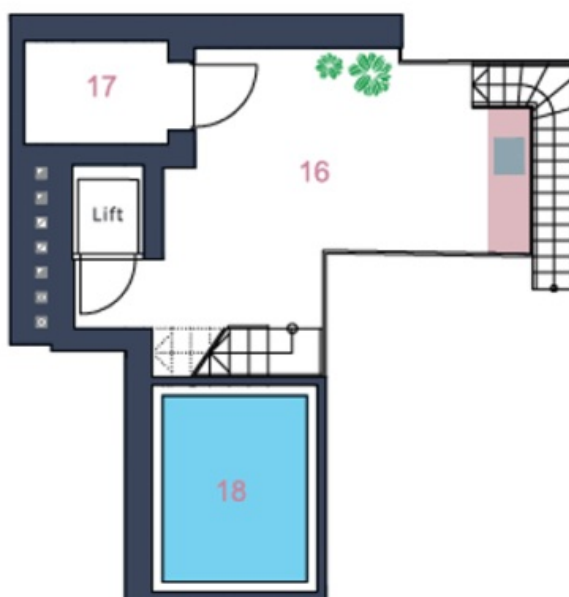
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang 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](http://WWW.IMMOVOS.AT)



## TOP 20 | THERESIA

| GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 0 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 35,29 m<sup>2</sup> |



16	Terrasse	24,13 m <sup>2</sup>
17	Stauraum	1,95 m <sup>2</sup>
18	Pool	9,21 m <sup>2</sup>
16-18 Freiflächen gesamt		<u>35,29 m<sup>2</sup></u>

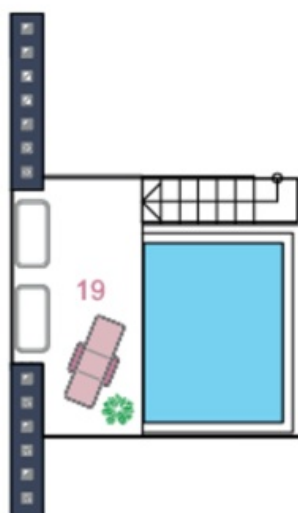
Disclaimer:  
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.  
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.  
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht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



[WWW.IMMOVOS.AT](http://WWW.IMMOVOS.AT)

# TOP 20 | THERESIA

| DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 6,87 m<sup>2</sup> |



19 Dachterrasse

6,87 m<sup>2</sup>

[WWW.IMMOVOS.AT](http://WWW.IMMOVOS.AT)