

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

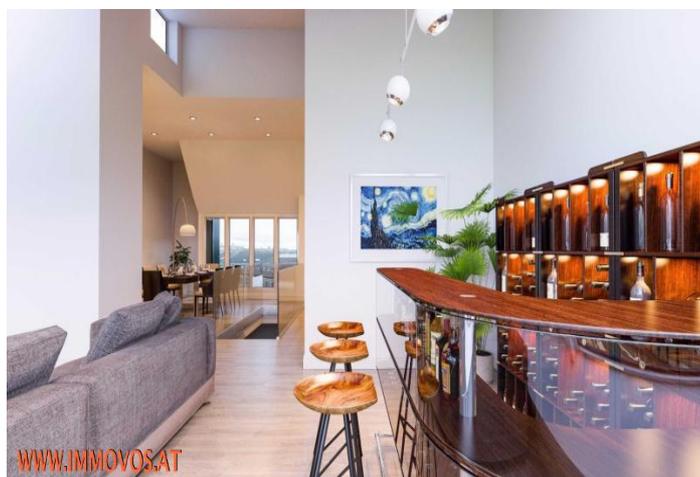
📞 +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 27. 07. 2024

THERESIA



ÜBERBLICK

Objekt ID:	35996
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 1.,Innere Stadt
Ort:	Wien 1.,Innere Stadt
Verkehrs-anbindung:	U 4

KOSTEN

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

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	187,88 m ²
------------------------	-----------------------

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

Wohnfläche 187.88m²

Terrassen 13.86m²

Pool 35.29m²

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 Verkehrs-anbindung (Zufahrt über

Nutzfläche ca.:	235,08 m ²
Terrassenfläche ca.:	24,13 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1872
Zimmer:	4
Stockwerk:	DG
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	3
Bäder:	2
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Heizung:	Fussboden
Heizwärmebedarf:	35,39 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,95
Boden:	Parkett
Boden:	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/m²/Jahr): 35,39
HWB Energieklasse: B
fGEE: 0,95
fGEE Energieklasse: B

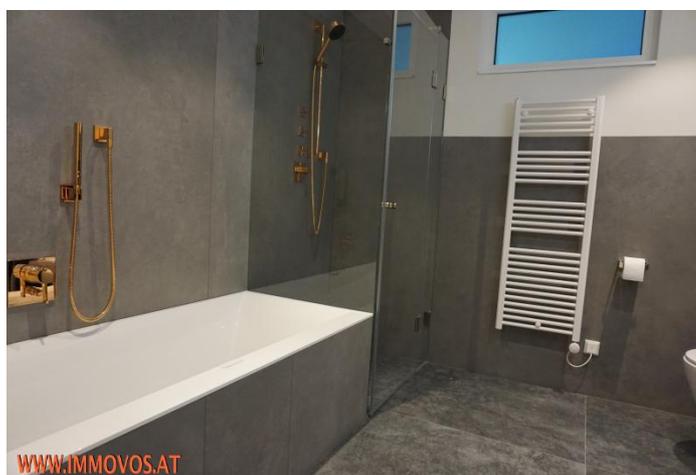
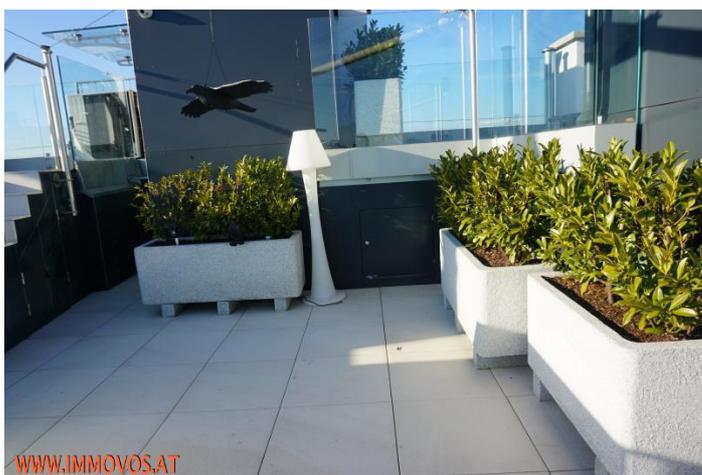
Diese Wohnung wird unmöbliert angeboten, im Inserat zeigen wir Beispielfotos.

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

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 0043 69911942229

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Barrierefrei	✓
Lift	✓
Garage	✓
Keller	✓
Pool	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Wellnessbereich	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓



TOP 20 | THERESIA

| 5. STOCK | WOHNFLÄCHE: 99,18 m² | FREIFLÄCHE: 0 m² |



1	Vorraum + Lift	18,37 m ²	6	Zimmer 2	25,42 m ²	
2	Zimmer 1	21,23 m ²	7	Schrankraum 2	7,73 m ²	
3	Schrankraum 1	8,06 m ²	8	DU / WC 1	8,18 m ²	
4	Bad	4,73 m ²	9	Hauswirtschaftsraum	1,82 m ²	
5	DU / WC 1	3,64 m ²				
				1-9	Wohnfläche gesamt	<u>99,18 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 20 | THERESIA

| DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 88,14 m² | FREIFLÄCHE: 6,99 m² |



10	Vorraum	2,03 m ²	13	Wohnen	53,87 m ²	
11	Essen	15,26 m ²	14	Bad / WC	4,32 m ²	
12	Küche	13,21 m ²	15	Terrasse	6,99 m ²	
				10-14	Wohnfläche gesamt	<u>88,14 m²</u>

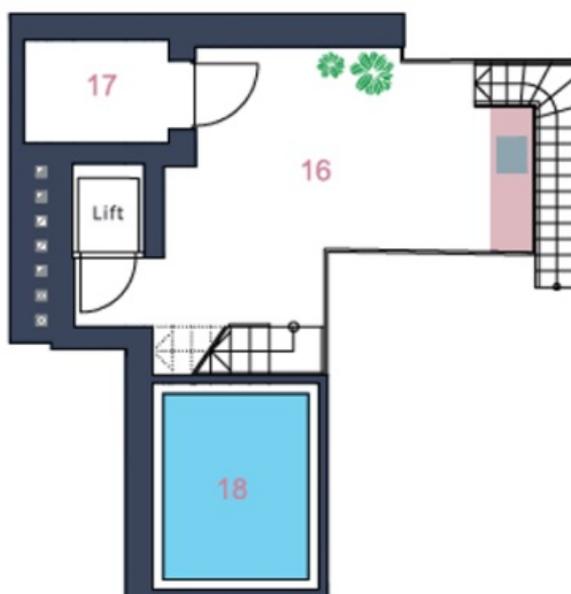
Disclaimer:
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum 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 20 | THERESIA

| GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 0 m² | FREIFLÄCHE: 35,29 m² |



16	Terrasse	24,13 m ²
17	Stauraum	1,95 m ²
18	Pool	9,21 m ²
16-18 Freiflächen gesamt		<u>35,29 m²</u>

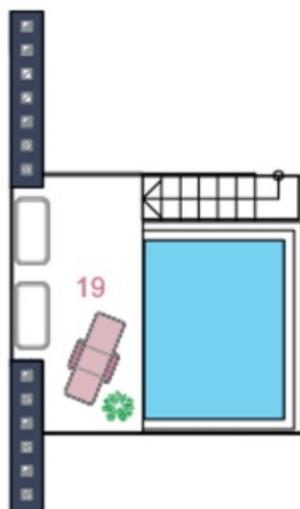
Disclaimer:
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum 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 20 | THERESIA

| DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m² | FREIFLÄCHE: 6,87 m² |



19 Dachterrasse

6,87 m²

WWW.IMMOVOS.AT