

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

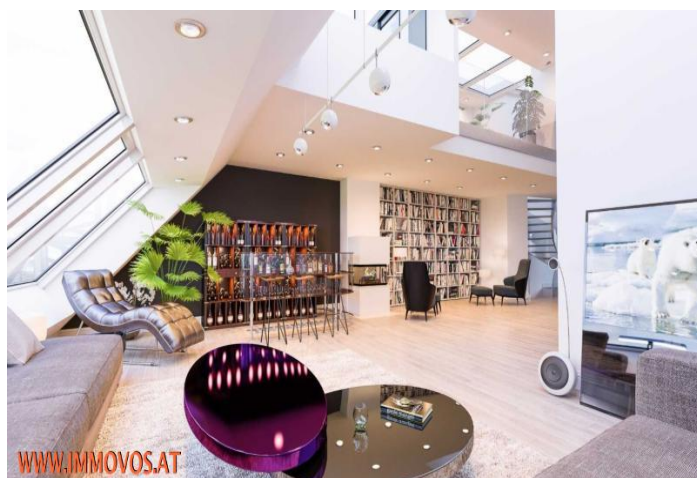
📞 +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

AGNES



ÜBERBLICK

Objekt ID:	35997
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 1., Innere Stadt
Ort:	Wien 1., Innere Stadt
Verkehrsanbindung:	U 4

KOSTEN

Preis:	€ 8.600.000,00
Provision:	3 % zzgl. 20 % USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	303,28 m ²
Nutzfläche ca.:	452,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	6,75 m ²
Terrassenfläche ca.:	93,80 m ²
Loggia Fläche ca.:	6,75 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1872
Zimmer:	6

Wohnfläche 303.28m²

Terrassen 30.98m²

Balkon 6.75m²

Loggia 6.75m²

Flachdach 62.82m²

Pool 42.27m²

Schlafzimmer 3

Bäder 3

Garderobe 3

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

Stockwerk:	DG
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	3
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	3
Anzahl WCs:	4
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Fussboden
Heizwärmebedarf:	35,39 kWh/m²/Jahr
fGEE:	0,95
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

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

- *Nuss- oder Eichenholzböden mit Kassetten
- *sehr moderne Bäder
- *Fitness-Center und Weinkeller im Haus

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.

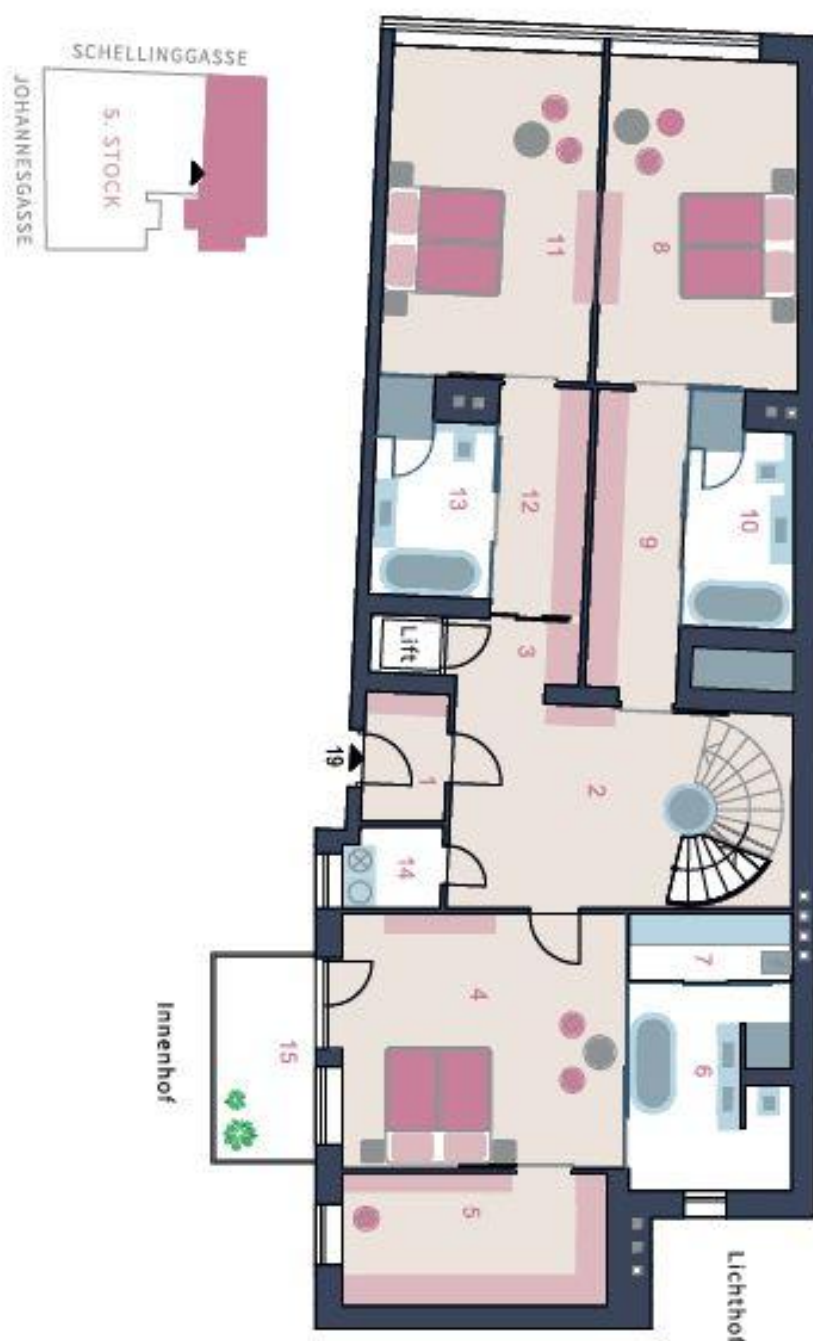
Begehrter Kaufpreis: € 8.600.000,-

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

Daniela Erlach
erlach@immovos.at
Tel. 0043 69911942229



www.immovos.at

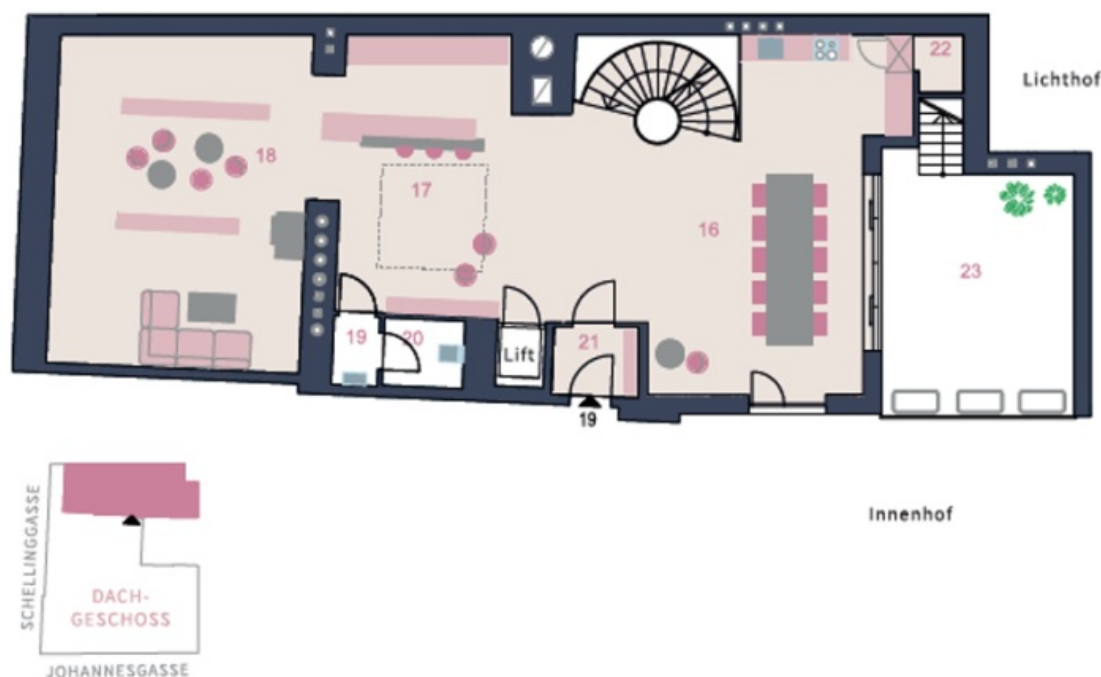


1	Vorraum 1	4,08 m²
2	Vorraum 2	21,96 m²
3	Vorraum 3 + Lift	3,89 m²
4	Zimmer 1	24,42 m²
5	Schrankraum 1 / Panikraum	11,05 m²
6	Bad / WC 1	10,52 m²
7	Sauna	3,24 m²
8	Zimmer 2	20,48 m²
		8,66 m²

10	Bad / WC 2	6,61 m²
11	Zimmer 3	20,89 m²
12	Schrankraum 3	6,36 m²
13	Bad / WC 3	7,43 m²
14	Hauswirtschaftsraum	2,39 m²
15	Balkon	6,75 m²
1-14	Wohnfläche gesamt	<u>151,99 m²</u>

TOP 19 | AGNES

| DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 127,16 m² | FREIFLÄCHE: 22,92 m² |



16	Essen	49,01 m ²	21	Vorraum	2,84 m ²
17	Lounge	27,38 m ²	22	Abstellraum	2,75 m ²
18	Wohnen	30,33 m ²	23	Terrasse	22,92 m ²
19	Waschgelegenheit	1,80 m ²			
20	WC	3,06 m ²	16-22	Wohnfläche gesamt	<u>127,16 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 19 | AGNES

| GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 24,13 m² | FREIFLÄCHE: 60,00 m² |



24	Galerie	24,13 m ²
25	Loggia	12,44 m ²
26	Terrasse 1	8,07 m ²
27	Terrasse 2	32,06 m ²
28	Pool	7,43 m ²
25-28	Freifläche gesamt	<u>60,00 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 19 | AGNES

| DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m² | FREIFLÄCHE: 62,82 m² |



29 Dachterrasse

62,82 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 vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.



WWW.IMMOVOS.AT