

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

GANZ NAHE ZUR OPER: ELEGANTE ALTBAUWOHNUNG IN TOPLAGE UND ZUSTAND!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46531
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 1.,Innere Stadt
Ort:	Wien 1.,Innere Stadt
Lage:	Elisabethstraße
Verkehrsanbindung:	Knoten Karlsplatz: U-1, U-2, U-4, 59A, Badner Bahn, Linien 1,2 62

KOSTEN

Preis:	€ 1.800.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 247,00
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 105,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 376,70
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

SIE SUCHEN DAS BESONDERE ? BESSER GEHTS KAUM!!!!

Elegantes Stadt-Domizil gegenüber der Oper: Hier können Sie umgehend einziehen! DER KAUFPREIS VERSTEHT SICH ALS VERHANDLUNGSBASIS

Die Highlights der Wiener Innenstadt (Oper, Albertina, St. Stephan, Hofburg, etc.) erreichen Sie von dieser hervorragenden Adresse in wenigen Minuten bequemst zu Fuß.

Die klassische Altbauwohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche wurde 2012 generalsaniert und mit einem gelungenen Mix aus klassischen Elementen u. komfortabler Haustechnik ausgestattet: Lassen Sie die Bilder für sich sprechen!

Dieses nicht alltägliche Angebot beinhaltet:

- offene Wohnküche mit lichtdurchflutetem Wohn-Salon von ca. 52 m²

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 103,00 m²

Kellerfläche ca: 3,70 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 1861

Geschosse: 6

Stockwerk: 4. Stock

Bäder: 1

Anzahl WCs: 2

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Fussboden

Befeuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 64,22 kWh/m²/Jahr

fGEE: 1,53

Boden: Parkett

Boden: Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Barrierefrei ✓

Einbauküche ✓

Küche offen ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Flügeltüren ✓

Sicherheitstechnik ✓

- bequemer Schlafraum von ca. 28 m² zur Nebengasse ausgerichtet mit feinem Schrankverbau vom Tischler
- zentraler Vorraum mit Garderoben-Maßmöbeln (Tischlerverbau)
- luxuriöses Bad mit italien. Design-Möbeln, bodenebener Dusche u. Luxus-Ausstattung (zB. Vola-Armaturen)
- sep. WC mit Waschbecken
- separ. Abstellraum mit Therme, WM-Anschluss + Stauraum-Verbau
- geräumiges Kellerabteil im sanierten Hauskeller
- Installation einer Klimaanlage möglich

Für den Kaufpreis wird sehr viel geboten:

- Warendorf-Küche von Miele mit hochwertigen Miele-Einbau-Geräten: voll integrierter Geschirrspüler, 90 cm Ceranfeld bündig in die Arbeitsplatte eingelassen + Tepan-Platte aus Edelstahl, Gefrier- + Kühlschrank, sep. Weinkühlschrank, Unterbau-Spüle aus Granit mit Franke Armatur (Edelstahl), Unterbau-Leuchten u. den Hochschränken, Glasrückwand
- von der Decke abgehängter Miele-Design-Dunstabzug über den Kochplatten schwebend
- verschiebbare Spots des deutschen Design-Herstellers serien.lighting in Stromschiene (können nach Bedarf in der Schiene verschoben bzw. verstellt werden)
- große Küchen-Insel mit auskragender Arbeitsplatte aus Granit als Bar-Sitzplatz + italien. Design-Hockern
- Wohnraum mit ausladender Sofa-Ecke u. passendem Stil-Luster (von Stilgewohnt)
- TV-Anschlussdose gegenüber, moderne Schreibtisch-Lösung von Lambert
- der Schlafraum ist mit ca. 28 m² großzügig dimensioniert, ein eleganter Schrankverbau von einem heimischen Tischler maßgefertigt (raumhoch) bietet wirklich viel Platz für Ihre Garderobe
- Vorhänge/Verdunkelung maßgefertigt für die beiden Fenster (Leiner / Maßfertigung)
- Ausrichtung zu einer Seitenstraße
- elegantes modernes Bad mit Design-Ausstattung: bodenebene-Dusche mit Verglasung, Raindance-Brause u. Armatur von Vola
- schöner Chrom-Handtuch-Heizkörper von Vola (Betätigung über sep. Schaltung)
- Doppelwaschtisch + Verbau als Hochglanz-Lackmöbel des italien. Herstellers Altamarea (Echtlack ohne Folierung); wandbündiger Spiegel + blendfreie Spiegelleuchte; Tiefspül-WC seitlich,

Lack-Schrank für Handtücher
+ Sichtschutz-Jalousie + Design-Hocker aus waschbarem Spezialstoff (K.A. International-Sonderanfertigung)
- Gäste-WC mit Glas-Waschbecken von Altamarea + Vola-Armatur
- Abstellbereich mit Gas-Brennwert-Therme von Vaillant mit lfd. Service,
Stauraum-Verbau vom Tischler maßgefertigt + WM-Anschluss (Miele Kombi-Gerät inkl. Trockner)
- Eiche-Parkettböden im Fischgrätmuster verlegt in den Zimmern u. im Vorraum
- Sanitärbereiche mit rutschsicheren großformatigen Bodenfliesen
- Fußbodenheizung mittels Vaillant Brennwert-Therme in allen Räumen, zentraler Regler im Wohnbereich
- moderne Elektrik mit zahlreichen Auslässen + Dimmern, Gegensprechanlage mit Video-Schirm
- Kastenstock-Fenster mit altweißem Lack u. Messingbeschlägen Altwien
- typische Altbau-Raumhöhe in den Zimmern ca. 3 m
- Ausrichtung nach Süden/Westen, sehr sonnige u. bestens belichtete Lage

An dieser Liegenschaft wurde bereits vor längerem Wohnungseigentum begründet, kein Mehrheitseigentümer.

Engagierte Verwaltung, der Adresse entspr. Publikum, Dachgeschoß bereits ausgebaut, moderner 3 Pers. Lift ohne Zwischenstufen erreichbar.

Laufende Instandhaltungs-Maßnahmen, Rücklage derzeit bei ca. EUR 37.000,--.

Eine Einheit wird als Privat-Praxis genutzt, übliche Geschäftslokale im EG (KEINE störenden Lüftungsleitungen im angrenzenden Innenhof !).

Wenige Minuten bis zum Naschmarkt, zur Kärntnerstraße oder zum Neuen Markt. Einkaufen können Sie auf hohem Niveau bei der nächsten Sparfiliale in der Kärntnerstraße/Ecke Ring bzw. bei mehreren Billa-Filialen, u.a. keine Minute entfernt im Billa Corso im Opernringhof.

Die nächste Apotheke ist nur wenige Schritte vom Gebäude entfernt, der Weg zur Passage beim Karlsplatz mit 3 U-Bahnlinien dauert nur ca. eine Minute.

Taxi-Standplatz im Umfeld ebenso weitere öffentliche Verkehrsanbindungen gegenüber der Oper, wie die Linien 59A, 1, 2, 62, 71, D oder die Badner Bahn. Zum Stephans-Platz gehen Sie gerade einmal 5 - 7 min.

Wenn Sie schon immer an einer eleganten und

besonderen Adresse der Wiener Innenstadt wohnen wollten:

Diese Gelegenheit wartet auf Sie!

Begehrter Kaufpreis: EUR 1.800.000,-- zzgl. 3 %
Vermittlungshonorar + 20 % USt. (also 3,6 % brutto)
sowie übliche Kaufnebenkosten, Vertragssrichter frei
wählbar

Ihr Kontakt für weitere Informationen oder einen
Besichtigungstermin: Elisabeth Preissl, Tel. 0676
4745929

Bitte lassen Sie uns Ihre kompletten Kontaktdaten
zukommen, sonst können wir Ihre Anfrage nicht
bearbeiten.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und
Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir
Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die
darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre
Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden
wünschen, die Detailunterlagen zu diesem
unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse
zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit
allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese
Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die
gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw.
geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um
Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre
erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die
vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei
einem von uns erfolgreich vermittelten
Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.



