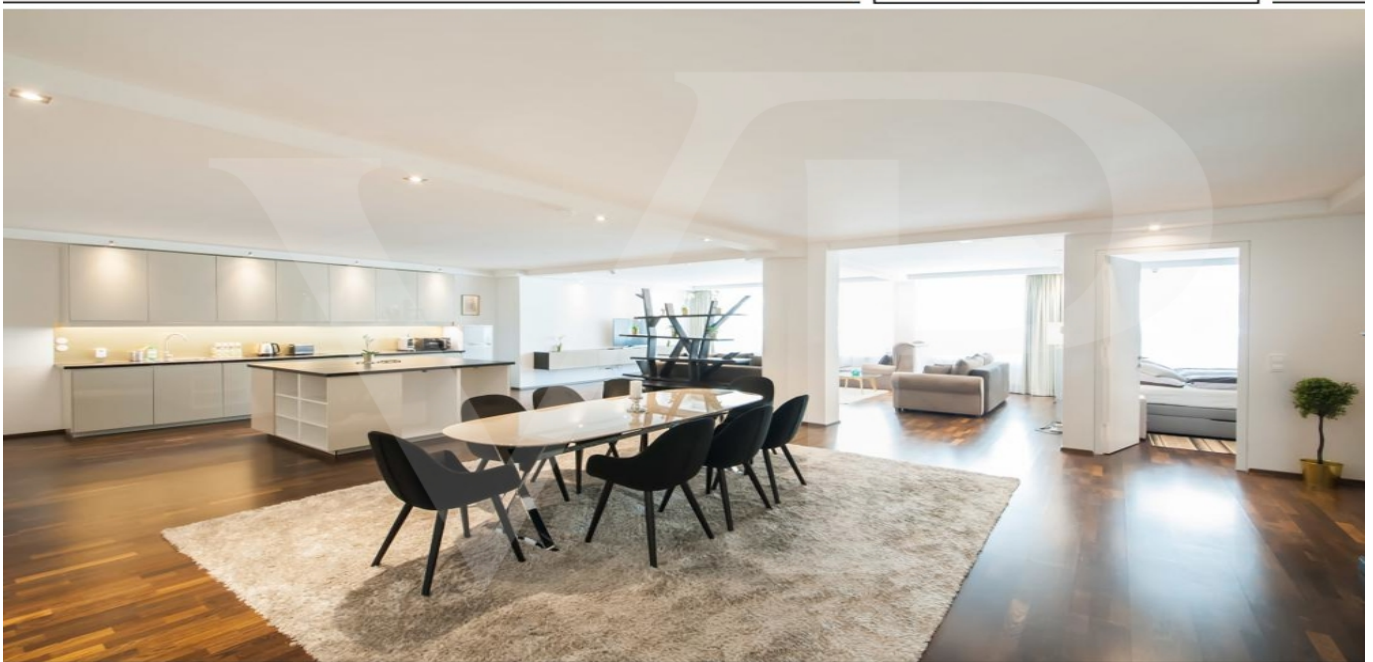


Wien

# Variables Citydomizil

*Objektnummer: 2024344300*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 3.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 2024344300 |
| Wohnfläche   | ca. 360 m² |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 5          |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Kaufpreis   | 3.950.000 EUR            |
| Wohnung     | Etagenwohnung            |
| Provision   | 3% + 20% Ust             |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Die Immobilie



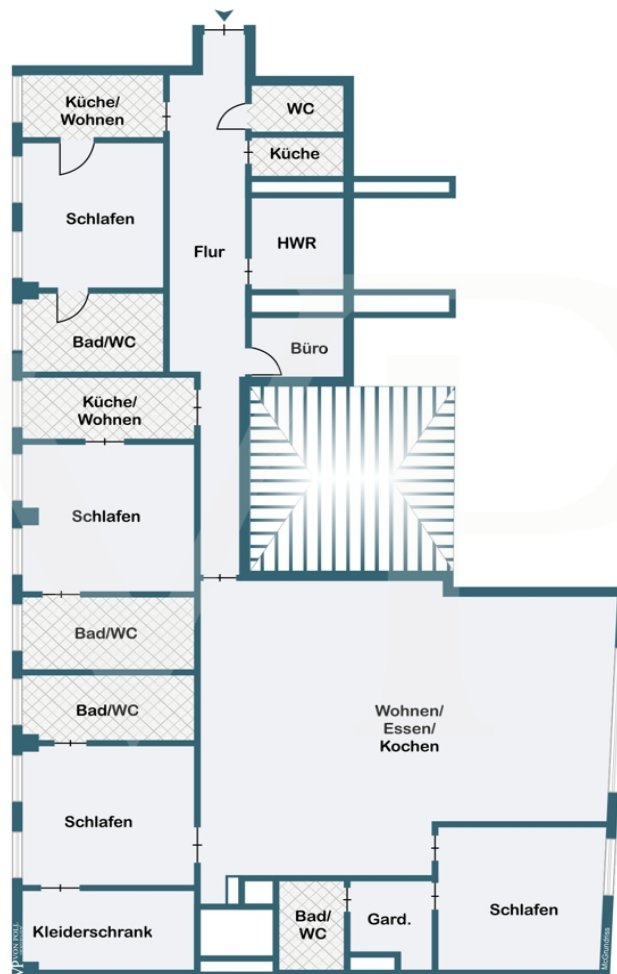
Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

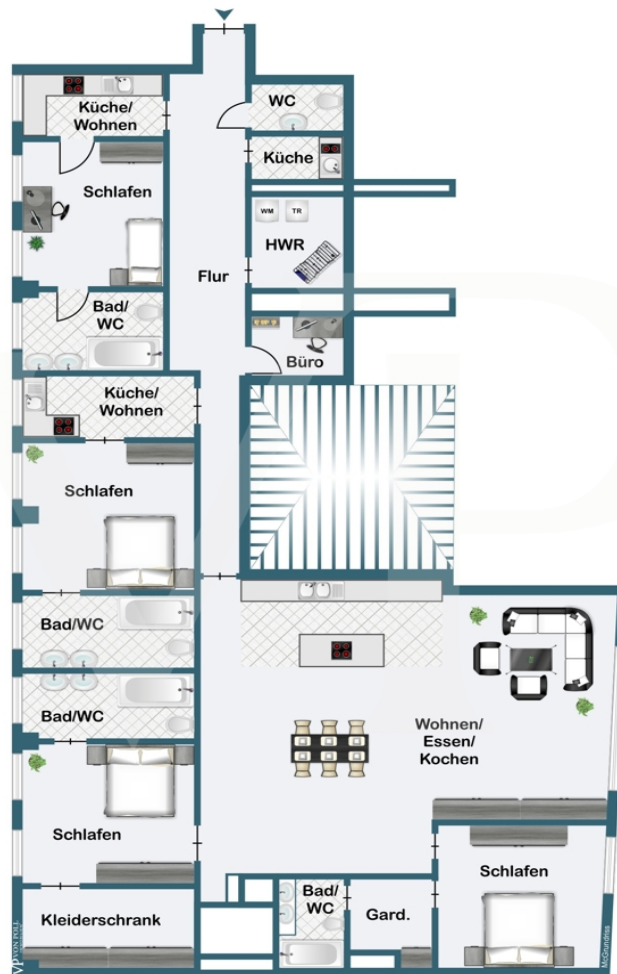
## Die Immobilie



Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf gelangt eine variabel nutzbare Wohnung mit 360 m<sup>2</sup> Fläche auf einer Ebene in der Nähe des Stadtparks. Die Liegenschaft befindet sich in einem 5 Sterne Hotel und jede erdenkliche Annehmlichkeit steht Ihnen zur Verfügung. Aktuell ist das Appartement aufgeteilt in 3 separat nutzbare Einheiten. Der Wohnungseigentumsvertrag erlaubt eine grundbücherliche Aufteilung in mehrere Einheiten. Die größte Einheit hat der Eigentümer mit ca. 200 m<sup>2</sup> für seine eigenen Zwecke genutzt. Diese bietet mit einer großzügigen, offenen Wohnküche eine optimale Aufteilung nach heutigem Standard. Zwei separate Schlafzimmer jeweils mit eigenen begehbaren Kleiderschränken und Bädern runden diesen Teil ab. Die Bäder verfügen über großzügige begehbare Duschen und eine Badewanne. Das Appartement verfügt des weiteren über 2 kleinere separate Einheiten, welche jeweils ein großzügiges Schlafzimmer und ein Tageslichtbad umfassen. Diese Einheiten eignen sich optimal für Gäste, Hauspersonal oder ein Au-Pair. Außer einem gemeinsamen Haupteingang haben Sie als Eigentümer dieser Immobilie keine Berührungspunkte zu diesen Einheiten, wenn Sie nicht möchten. Weiterhin stehen aktuell noch 3 gemeinschaftlich genutzte Räume zur Verfügung. Ein Raum wird als Garderobe genutzt, einer als Büro und einer als Hauswirtschaftsraum. Außerdem gibt es noch ein separates Gäste-WC. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Ihnen 2 Plätze zur Miete zur Verfügung. Mittels Lift kommen Sie ohne Berührungspunkte zum Hotel in Ihre Etage. Sie können natürlich auch die gesamte Einheit komplett nutzen. Dann stehen Ihnen vier Schlafzimmer mit eigenen Bädern und teilweise begehbaren Kleiderschränken zur Verfügung.



Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Alles zum Standort

Die Lage dieses Objekts kann als ausgezeichnet beschrieben werden. Sie genießen die Nähe zum Stadtpark, haben aber auch die Nähe zum Palais Coburg und der Innenstadt. Durch die U-Bahn Station Stadtpark sowie die nahe gelegenen Bus und Straßenbahnstationen haben Sie eine optimale öffentliche Anbindung. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Das kulturelle und kulinarische Angebot beginnt direkt vor Ihrer Haustüre.

Objektnummer: 2024344300 - 1010 Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)