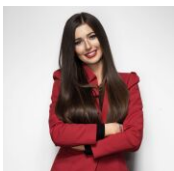




1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3245

# Einzigartige 6-Zimmer Wohnung mit Garten Nähe Liechtensteinpark



Ihre Ansprechpartnerin

**Irena Markovic**

CEO

+43 1 512 14 84

+43 699 111 654 68

markovic@lifestyle-properties.at



## Einzigartige 6-Zimmer Wohnung mit Garten Nähe Lichtensteinpark



### Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine atemberaubende 6- Zimmer Wohnung Nähe Palais Lichtenstein im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Diese einzigartige Immobilie besticht mit vielen wundervollen Details und verleiht ein ruhiges Luxusgefühl inmitten einer der besten Stadtteile Wiens. Die ca. 316 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der Bel Etage des im Jahre 1874 erbauten Palais Kranz in unmittelbarer Nähe zum Palais Lichtenstein. Die Immobilie zeigt sich bereits von außen als wahrhaft imposantes Gebäude und hält beim Betreten, was es verspricht. Das Palais Kranz wurde 1915/1916 von Prof. Friedrich Ohmann umgestaltet und die wunderschöne Terrasse mitsamt Lusthaus, eiserner Pergola und kunstvoll verziertem, mehrere Meter hohem Springbrunnen, der einst ein Geschenk der Vertreter Chinas zur Wiener Weltausstellung 1873 war, errichten lassen. Der Boden der prunkvollen Wohnung ist eine edle Komposition der besten Materialien und lässt im Bezug auf Luxus keinen Wunsch offen. Feinster Marmor ziert die imposante Eingangshalle, die Küche und die Bäder. Die anderen Räume stehen mit dem kunstvoll verlegten Parkett, dem Marmor, in nichts nach. Abgerundet wird das Design der Wohnung mit den herrschaftlichen Doppelflügeltüren, die nach draußen führen.

Sie betreten die Wohnung durch die Eingangshalle und der Blick führt Sie sofort in einen großzügigen Salon, welcher viel Platz für einen großen Esstisch bietet. Aus dem Salon gelangen Sie sowohl in die Küche und einen gemütlichen Wintergarten, als auch in das wunderbare große Hauptschlafzimmer, welches über eine angrenzende Ankleide und ein privates, mit Dusche und Badewanne ausgestattetes, Badezimmer verfügt. Über einen Vorraum erreichen Sie das Herzstück der Wohnung, den großzügigen Wohnbereich. Ein atemberaubender Raum mit viel Licht und Blick auf die über 200 m<sup>2</sup> große Terrasse, bis hin zum Springbrunnen. Von hier aus zugänglich ist noch ein extra Schrankraum. Zurück zum Eingangsbereich gibt es noch einen weiteren Teil der Wohnung, der aus 3 Zimmern besteht, die sich ein Bad und eine separate Toilette teilen. Im Kaufpreis der Wohnung inkludiert ist eine Garage mit 2 Stellplätzen und Stauraum sowie 2 Kellerabteile.

Die Lage im 9. Bezirk spricht für sich selbst. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Lokale befindet sich nur wenige Meter entfernt. Die Innenstadt kann gemütlich zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden. Das Palais Lichtenstein mit großem Park lädt zum Verweilen und Flanieren ein. Straßenbahn und Bus finden Sie fast vor der Türe. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



**LIFESTYLE  
PROPERTIES**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Irena Markovic  
national - Tel: [0699 111 65 468](tel:069911165468)  
international - [Tel: +43 699 111 65 468](tel:+4369911165468)  
e-mail: [markovic@lifestyle-properties.at](mailto:markovic@lifestyle-properties.at)



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 316 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Gartenfläche:	ca. 610,04 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Kellerfläche:	ca. 28,4 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Garagenfläche:	ca. 43,02 m <sup>2</sup>	Bauart:	Altbau
Etage:	1. Etage	Baujahr:	1874
Zimmer:	6	Energieausweis	
Bäder:	2	HWB:	115,05 kWh/m <sup>2</sup> a
WCs:	3	fGEE:	2,58
Abstellräume:	2		
Gärten:	1		
Terrassen:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	2		

## Ausstattung

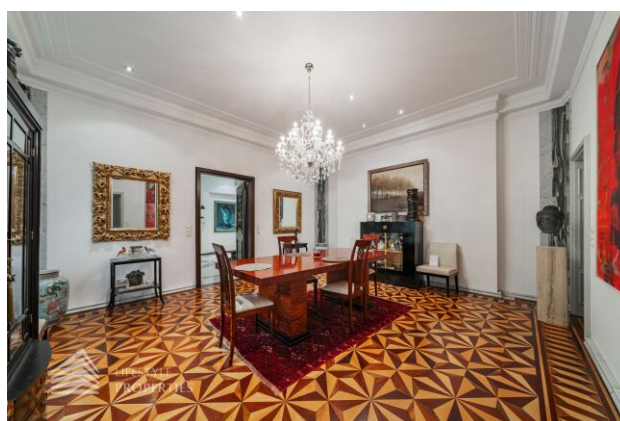
Boden:	Parkett, Marmor	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Extras:	Sauna, Wintergarten
WCs:	Toilette		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	7.500.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	564,48 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	946,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Garage:	55,04 €		
Sonstiges:	105,84 €		
Liftkosten:	88,20 €		
Umsatzsteuer:	86,86 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.846,42 €		



## Weitere Fotos



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



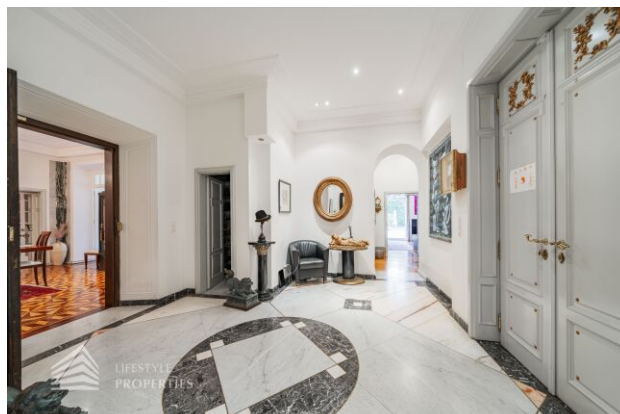
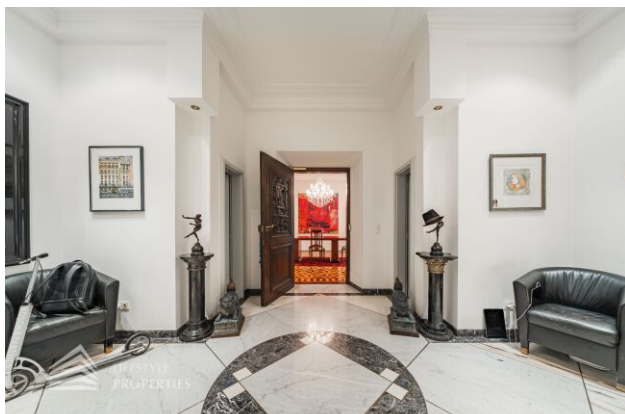
LIFESTYLE  
PROPERTIES

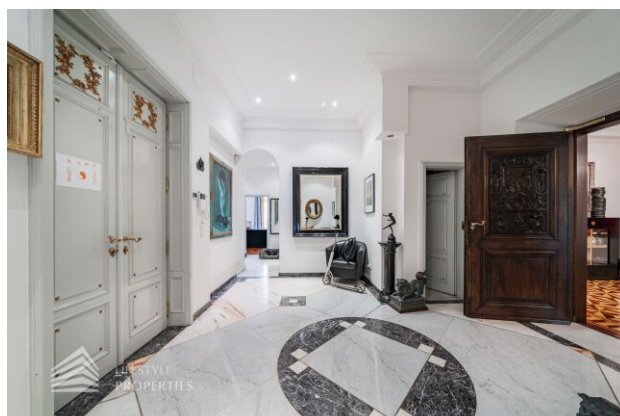


IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE  
PROPERTIES



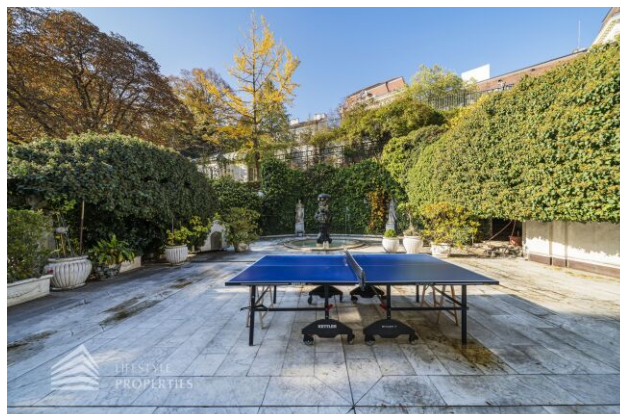




IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE  
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



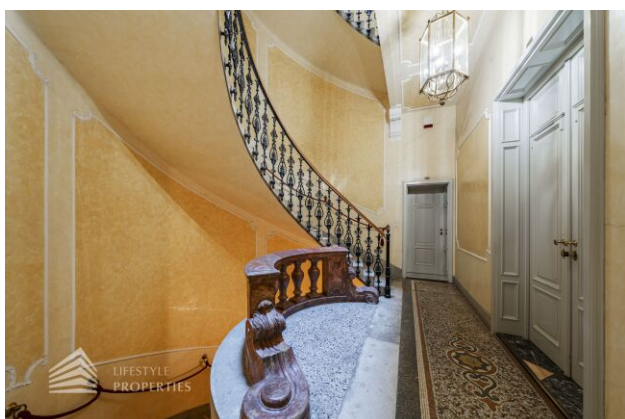
LIFESTYLE  
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



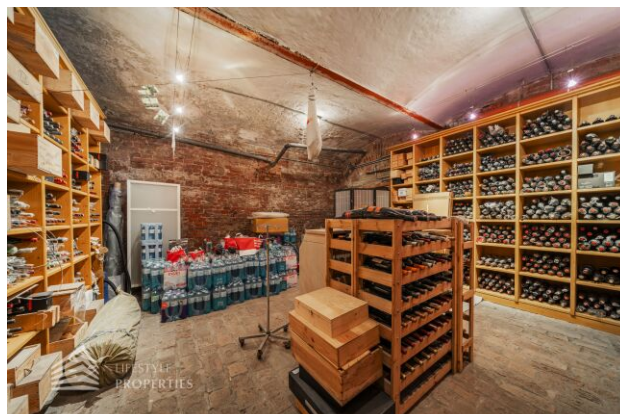
LIFESTYLE  
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE  
PROPERTIES





## Lage

1090 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

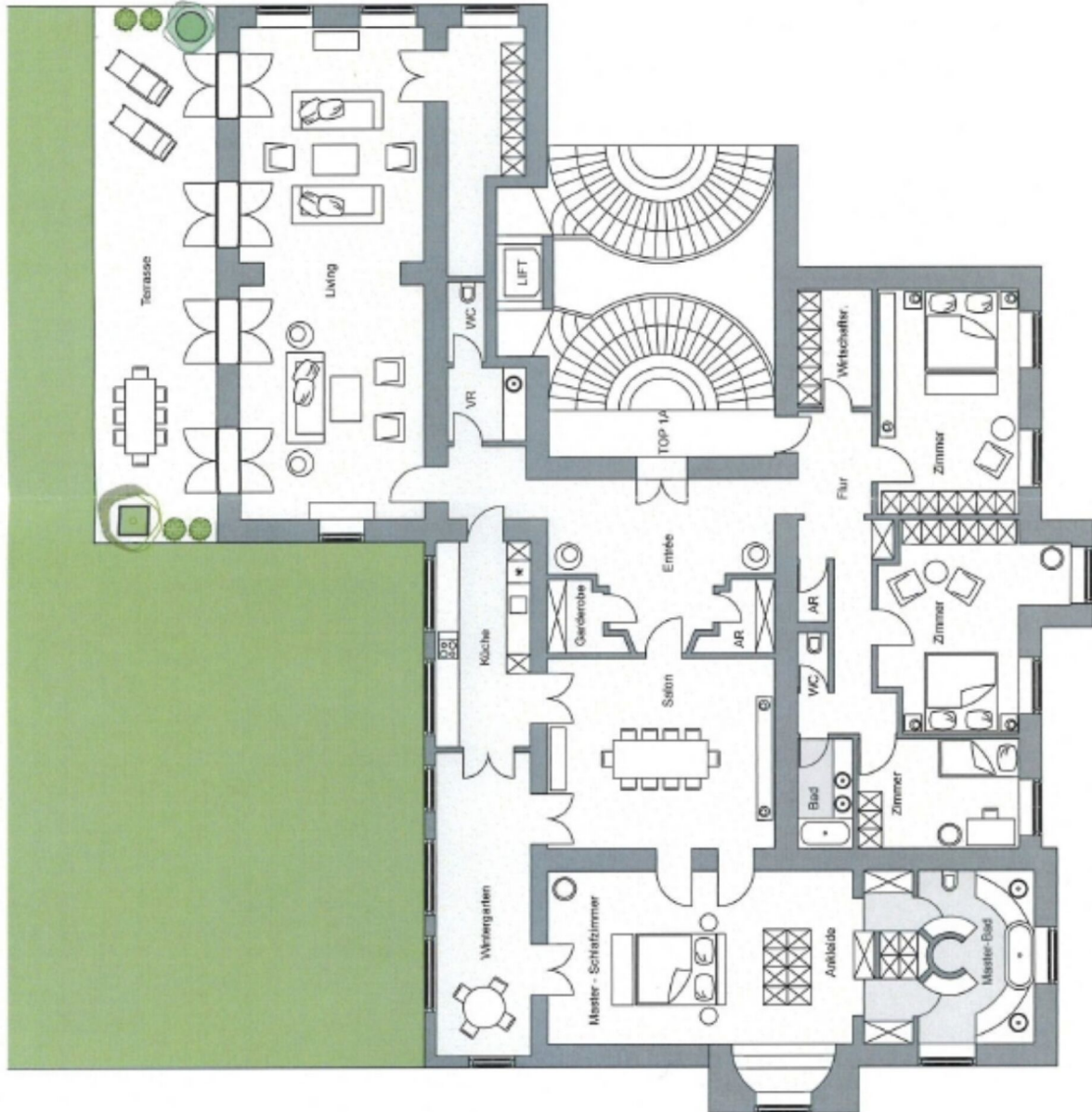
### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan



IM Lifestyle Properties e.U.  
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria  
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484  
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE  
PROPERTIES

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*