

# Exposé

## Wohnung in Wien

**ITS '7**



Objekt-Nr. OM-413615

### Wohnung

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:  
Maurice Ahrari

Zollergasse 7  
1070 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1818	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	132,39 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	132,39 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Top 5 der Zollergasse 7 – einer außergewöhnlichen Architektenwohnung, die historischen Altbaucharme mit modernster Ausstattung in höchster Perfektion verbindet. Diese luftige Belle-Étage-Wohnung beeindruckt bereits beim Betreten durch ihre außergewöhnliche Raumhöhe und den in der gesamten Wohnung stilvoll ausgeführten modernen Stuck. Hochwertige Massivholz-Altbautüren, ein eleganter französischer Fischgrät-Parkettboden (geölt) sowie Marmorfliesen verleihen der Wohnung ein exklusives und zeitloses Ambiente.

Das durchdachte Lichtkonzept im modernen Architektenstil – gesteuert über ein BUS-System – schafft jederzeit eine perfekt abgestimmte Atmosphäre. Für höchsten Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung, eine vollklimatisierte Raumgestaltung sowie hochwertige Doppelisoliertglasfenster: Trotz der lebendigen Umgebung der Zollergasse bleibt es innen absolut ruhig. Außen schmücken denkmalgeschützte Holzkastenfenster das historische Erscheinungsbild, während innen moderne Alu-Holz-Fenster für Komfort und Energieeffizienz sorgen. Eine Hochsicherheitstüre rundet das Qualitätsniveau ab.

Die Wohnung verfügt über zwei exklusive Bäder, eines davon direkt über das Master Bedroom zugänglich, zwei separate WCs, einen Wirtschaftsraum, eine begehbarer Garderobe sowie eine praktische Speis. Hier wurde jeder Quadratmeter architektonisch durchdacht – für ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

## Ausstattung

- Außergewöhnliche Raumhöhe & moderner Stuck
- Hochwertige Massivholz-Altbautüren
- Französischer Fischgrät-Parkettboden, geölt
- Edle Marmorfliesen
- Vollklimatisiert & Fußbodenheizung
- BUS-gesteuertes, exzellentes Lichtkonzept
- Moderne Alu-Holz-Fenster innen, denkmalgeschützte Holzkastenfenster außen
- Hochsicherheitstüre
- Zwei hochwertige Bäder (eins en suite), zwei WCs
- Vollklimatisiert
- Wirtschaftsraum, begehbarer Garderobe, Speis
- Bezugsfertig – Premium-Ausstattung in allen Bereichen

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

In diesem exklusiven Wohnprojekt treffen Tradition und Moderne auf harmonische Weise zusammen. Der sorgfältig revitalisierte Altbau verschmilzt mit einem eleganten Neubau zu einem der stilvollsten Wohnhäuser im 7. Bezirk. Insgesamt umfasst das Projekt nur 12 Wohneinheiten – jede mit hochwertiger Ausstattung und besonderem Augenmerk auf Komfort und Design.

Die Top 5 steht ab sofort zur Verfügung und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis für Menschen mit hohen Ansprüchen an Architektur, Stil und Lebensqualität.

## **Lage**

Die Lage in der Zollergasse 7 könnte kaum begehrter sein: Mitten im pulsierenden Herzen des 7. Bezirks – einem der trendigsten und kulturell vielseitigsten Grätzeln Wiens. Urbanes Leben, kreative Lokale, Boutiquen, Galerien, charmante Cafés und kulturelle Vielfalt prägen das Umfeld. Die Nähe zur Mariahilfer Straße, hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die ruhigen, begrünten Innenbereiche des Projekts schaffen eine perfekte Balance zwischen urbanem Lifestyle und entspanntem Wohnen.

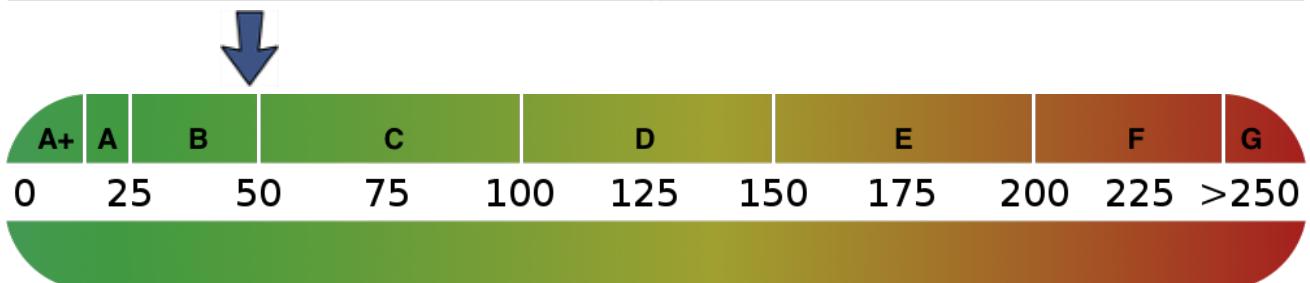
Hier genießen Sie Wiener Lebensgefühl auf höchstem Niveau – lebendig, inspirierend und dennoch komfortabel und privat.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küchenbereich



Masterbedroom

# Exposé - Galerie

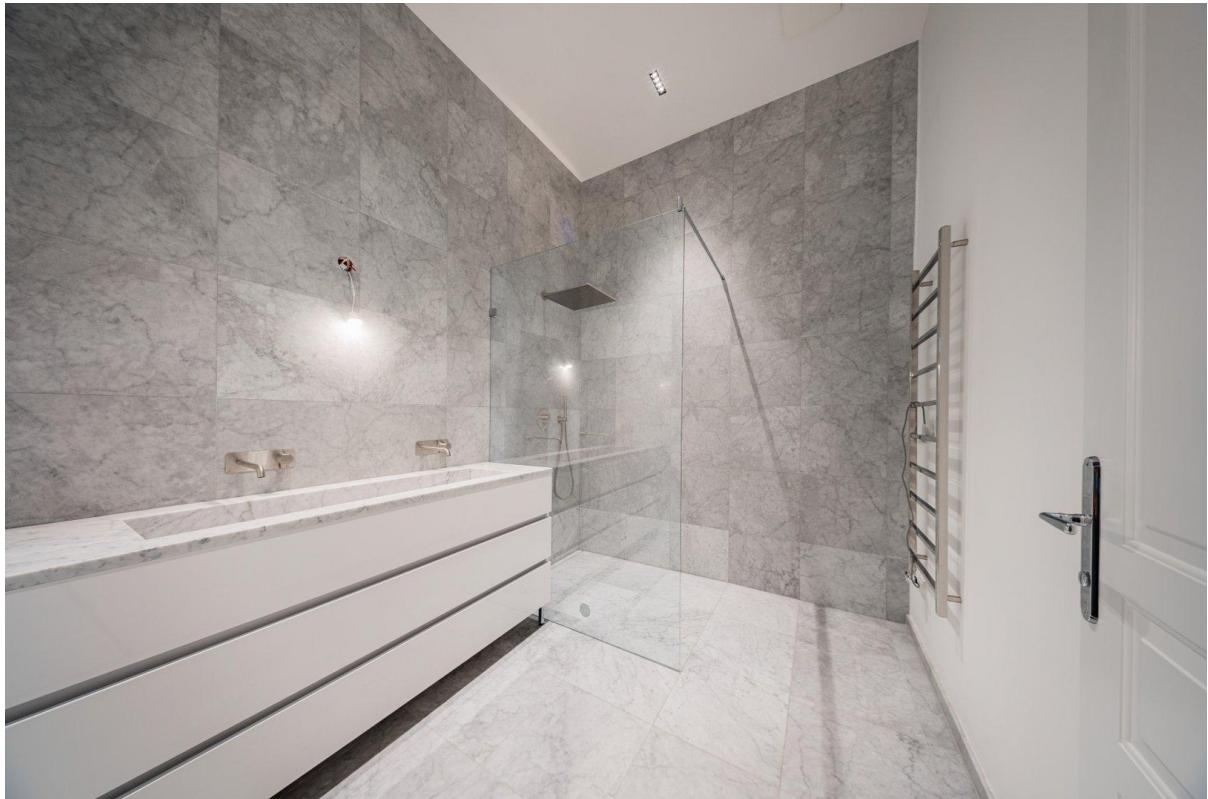


Schlafzimmer 2

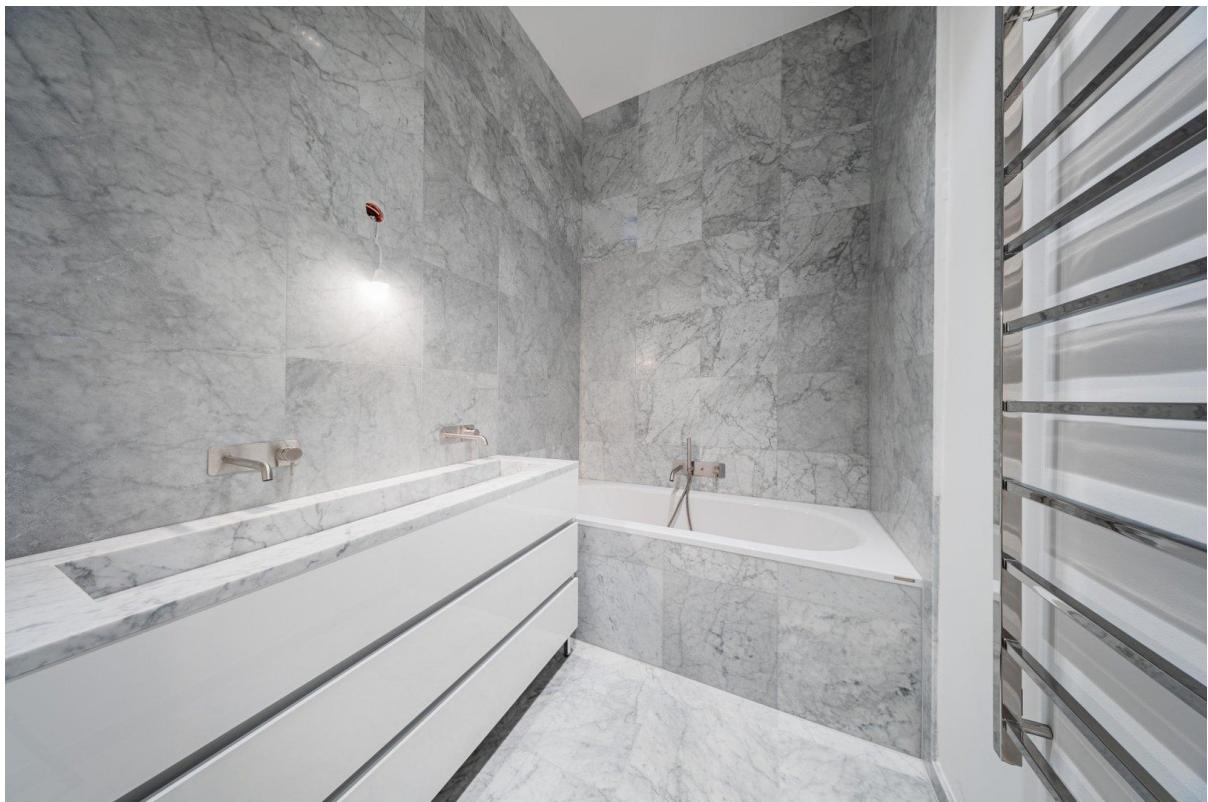


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Wc



Ausblick

# Exposé - Grundrisse

Die planmäßige Darstellung der Wohnheiten in den Verkaufssachen dient lediglich der Illustration über die Raumausnutzung. Da im Zuge des behördlichen Genehmungserfahrens vereinzelte Würmungsänderungen von einzelnen Zimmern möglich sind, wird seitens der KOW Projektentwicklung GmbH und seitens der Wohnkader GmbH keine Gewähr für die tatsächliche Ausführung übernommen.

