

Exposé

Wohnung in Wien

ITS´7**Objekt-Nr. OM-413615****Wohnung**Verkauf: **1.690.000 €**Ansprechpartner:
Maurice AhrariZollergasse 7
1070 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1818	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	132,39 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	132,39 m²	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 Raumbestimmung sowie hochwertige Doppelisolierglasfenster: 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 begehbare 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, begehbare 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 Grätzl 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küchenbereich



Masterbedroom

Exposé - Galerie

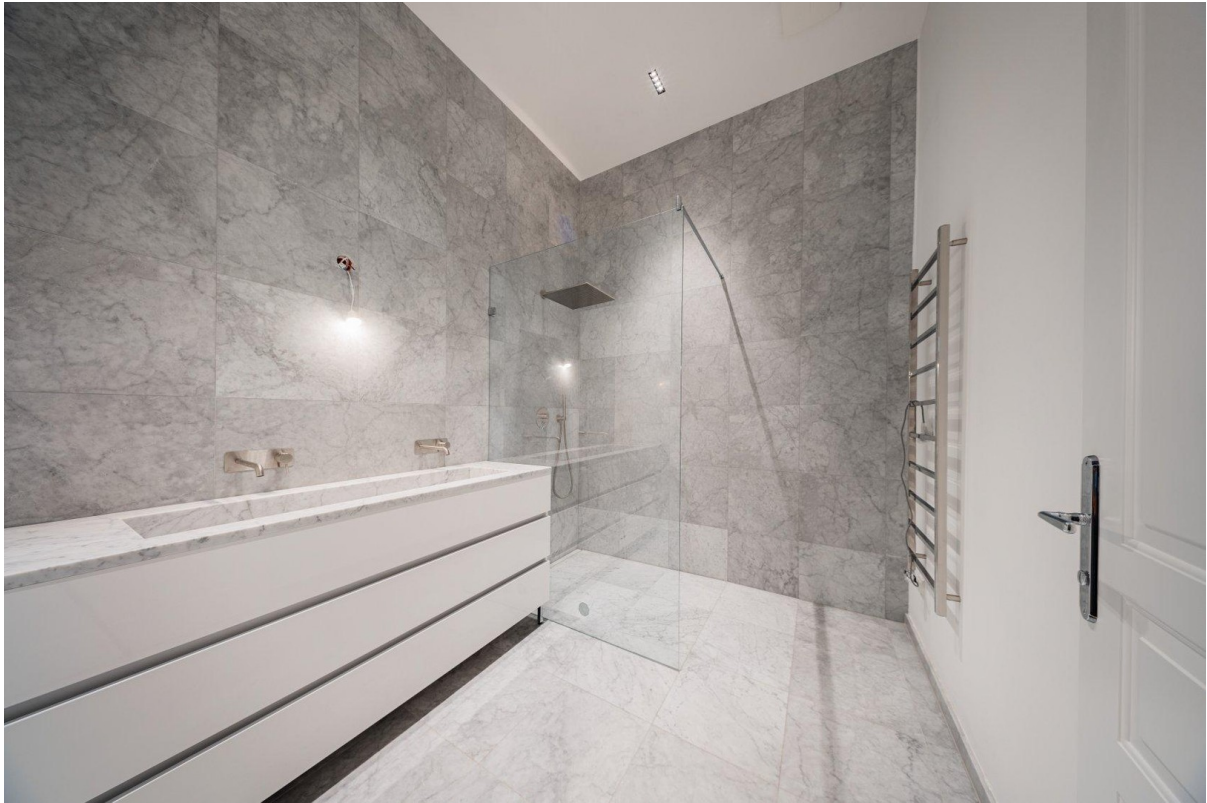


Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Badewanne

Exposé - Galerie



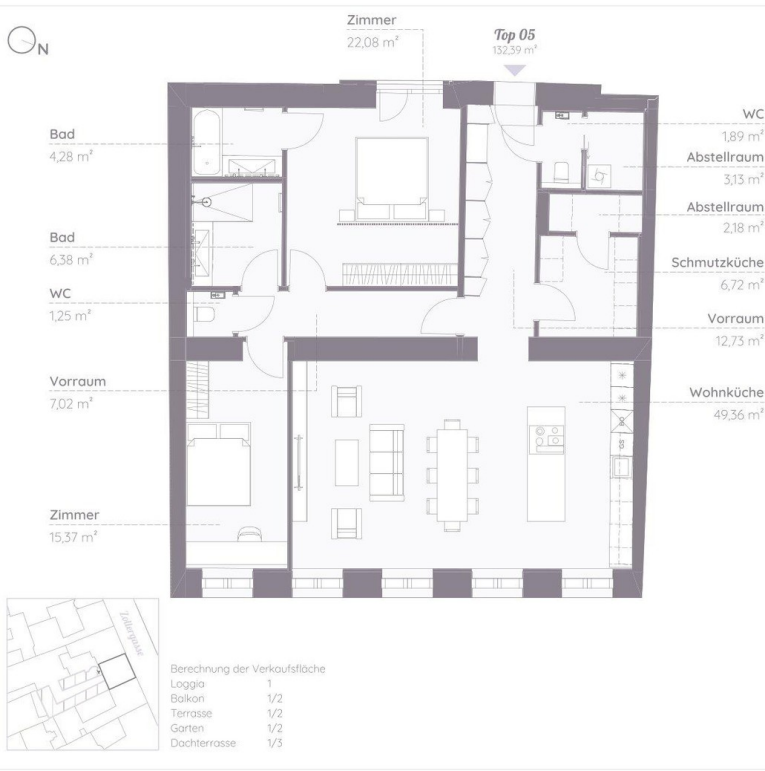
Wc



Ausblick

Exposé - Grundrisse

Die planische Darstellung der Wohneinheiten in den Verkaufsplänen dient lediglich der Illustration über die Raumaufteilung. Da im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens vereinzelt Wärmungsänderungen von einzelnen Zimmern möglich sind, wird seitens der KGW Projektentwicklung GmbH und seitens der Wohnkader GmbH keine Gewähr für die tatsächliche Ausführung übernommen.



Top 05

Zollergasse 7
1070 Wien

1.Obergeschoß

Vorraum	12,73 m²
WC	1,89 m²
Abstellraum	3,13 m²
Abstellraum	2,18 m²
Schmutzküche	6,72 m²
Vorraum	7,02 m²
Zimmer	22,08 m²
Bad	4,28 m²
Bad	6,38 m²
WC	1,25 m²
Zimmer	15,37 m²
Wohnküche	49,36 m²

Wohnfläche 132,39 m²

Verkaufsfläche 132,39 m²

WOHNKADER
qualität of living



Exklusive Vermittlung
Wohnkader Immobilien

Mag. Marija Stazic
+43 676 5405529
Fleischmarkt 14/9, AT-1010 Wien
www.wohnkader.at