



# URBANE ELEGANZ

1060 WIEN, ESTERHÁZYGASSE 28

# URBANE ELEGANZ IN DER ESTERHÁZYGASSE

Tauchen Sie ein in die perfekte Symbiose aus urbanem Lebensstil und eleganter Wohnkultur in der Esterházygasse. Eingebettet in der begehrten Esterházygasse im 6. Wiener Bezirk, nur einen Steinwurf von der Mariahilfer Straße und dem Haus des Meeres entfernt, wird hier eine erstklassigen Lage geboten. Nachdem die Liegenschaft mit großer Bedachtname auf die historische Substanz revitalisiert wurde, erstrahlt dieses Altbaujuwel in neuem Glanz.

Jede Wohnung zeichnet sich durch einen einzigartigen Charakter aus. Zusätzlich beherbergt die Liegenschaft eine optimal gelegene Geschäftsfläche sowie ein Atelier für kreative Entfaltung. Der idyllische Innenhof komplettiert das Konzept perfekt.





# HIGHLIGHTS

- Charmante Eigentumswohnungen bzw. Geschäftslokale
- Stilgetreue Altbau-Pracht
- Wohnflächen von 47 bis 56 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer-Wohnungen
- Holzkastenfenster
- Energieschonend Heizen mit Fernwärme
- Fast alle Einheiten mit ausgestatteter Einbauküche
- Angenehmer Zugang zu den Wohnungen durch Personenlift
- Parkplätze in der hauseigenen Garage

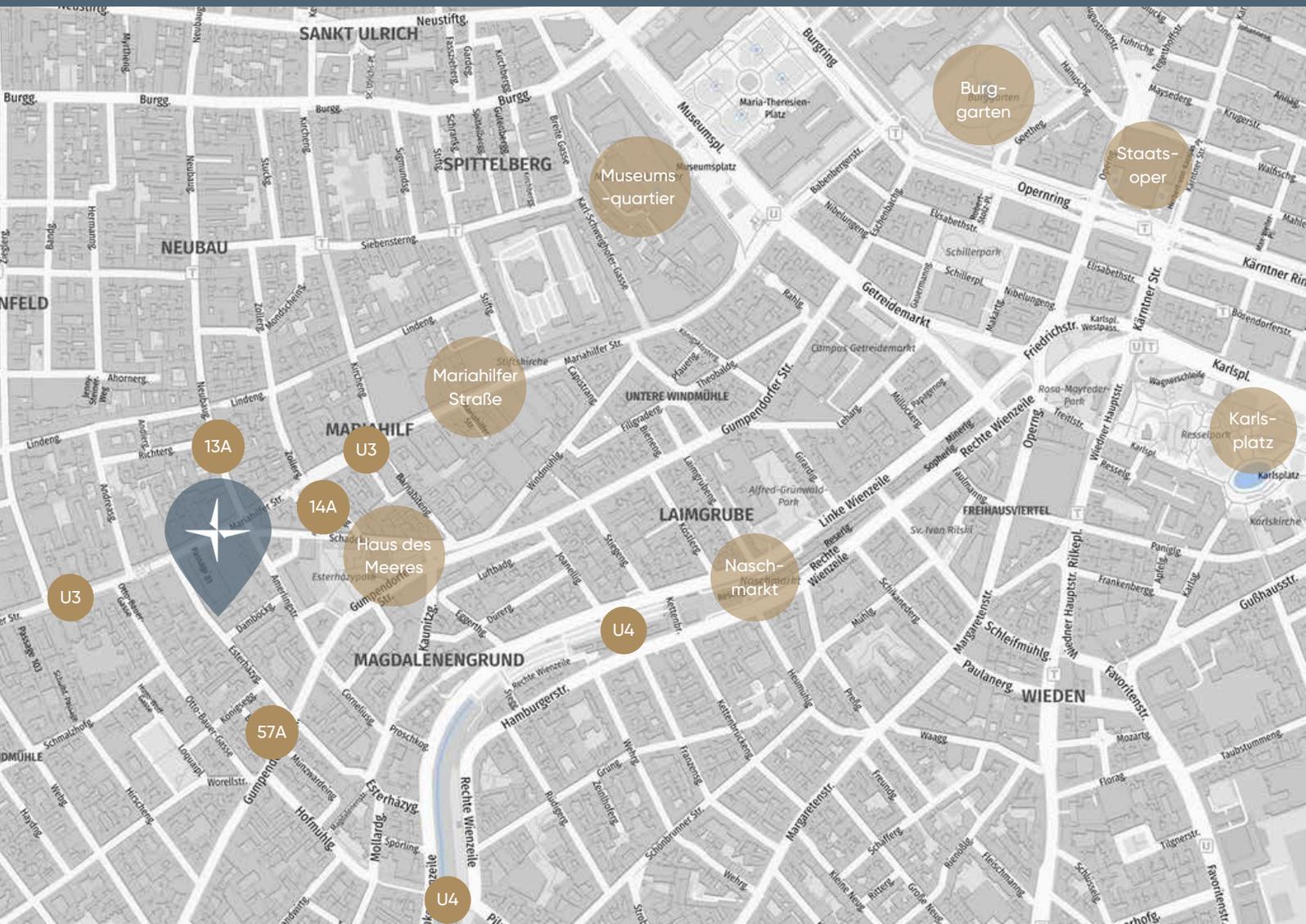
# LAGE UND UMGEBUNG



## BESTE STADTLAGE UND MALERISCHE UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der bezaubernden Esterhazygasse, nur einen Steinwurf von der Mariahilfer Straße entfernt. Diese einzigartige Lage schenkt Ihnen nicht nur erstklassige Nahversorgung, sondern führt Sie direkt ins Herz der berühmtesten Shoppingmeile der Stadt. In der Nachbarschaft laden stylische Cafés und exquisite Restaurants dazu ein, kulinarische Highlights zu entdecken. Hier erleben Sie das pulsierende Stadtleben in angenehmer Ruhelage und können zugleich die malerische Umgebung und die Schönheit Wiens in vollen Zügen genießen.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie die Autobuslinien 13A, 14A und 57A sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.



# URBANES LEBENSGEFÜHL GENIEßEN

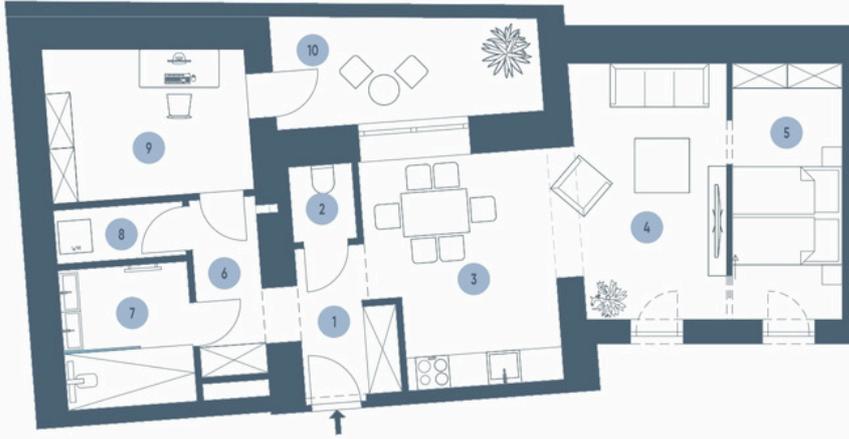


# WOHNUNGSÜBERSICHT

STIEGE	GESCHOSS	TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	TERRASSE	KAUFPREIS	KAUFPREIS ANLEGER
1	EG	1	Geschäftslokal	ca. 51 m <sup>2</sup>		€ 379.000,-	
1	1. OG	11				VERKAUFT	
1	1. OG	15				VERKAUFT	
1	2. OG	24				VERKAUFT	
1	2. OG	25				VERKAUFT	
1	3. OG	31				VERKAUFT	
1	3. OG	35				VERKAUFT	
1	3. OG	41				VERKAUFT	
1	4. OG	42				VERKAUFT	
1	4. OG	44				VERKAUFT	
1	4. OG	53				VERKAUFT	
1	1. DG	62				VERKAUFT	
2	EG	1 (Apartment)	2	ca. 66,69 m <sup>2</sup>		€ 490.000,-	€ 456.450,-
2	EG	2 (Apartment)				VERKAUFT	
2	1. OG	13				VERKAUFT	
2	1. OG	14				VERKAUFT	
2	2. OG	21	2	ca. 53,10 m <sup>2</sup>		€ 575.000,-	
2	2. OG	22				VERKAUFT	
2	2. OG	23				VERKAUFT	
2	3. OG	31				VERKAUFT	
2	3. OG	33				VERKAUFT	
2	4. OG	41				VERKAUFT	
2	4. OG	42	2	ca. 59,96 m <sup>2</sup>	ca. 7,31 m <sup>2</sup>	€ 594.000,-	

**Gargagenstellplatz:** € 45.000,- je Stellplatz

# STIEGE 2 | TOP 01



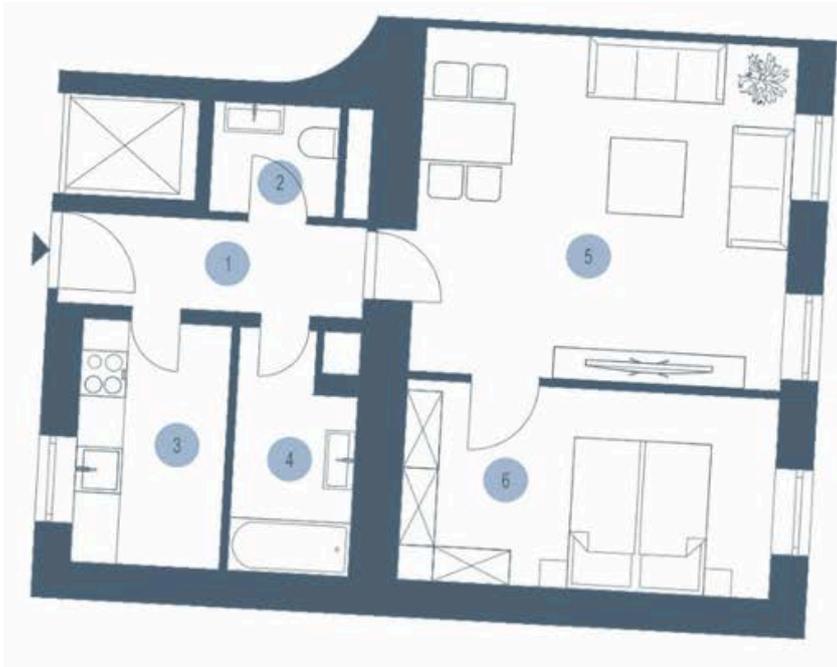
Erdgeschoss  
Wohnfläche

2 Zimmer  
66,69 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Küche
- 4 Wohnzimmer
- 5 Schlafzimmer
- 6 Vorraum
- 7 Bad
- 8 AR
- 9 Zimmer
- 10 Balkon



# STIEGE 2 | TOP 21



2. Obergeschoss  
Wohnfläche

2 Zimmer  
53,10 m<sup>2</sup>

- 
- 1 Vorraum
  - 2 WC
  - 3 Küche
  - 4 Bad
  - 5 Wohnzimmer
  - 6 Zimmer



# STIEGE 2 | TOP 42



4. Obergeschoss	2 Zimmer
Wohnfläche	59,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,31 m <sup>2</sup>

---

- 1 Vorraum
- 2 AR
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Wohnküche
- 7 Terrasse





WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)  
[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.



WINEGG  
MAKLER

28  
Güterhofstraße