



WINEGG  
MAKLER

1060 WIEN | ESTERHÁZYGASSE 28

# Urbane Eleganz

WINEGG.AT

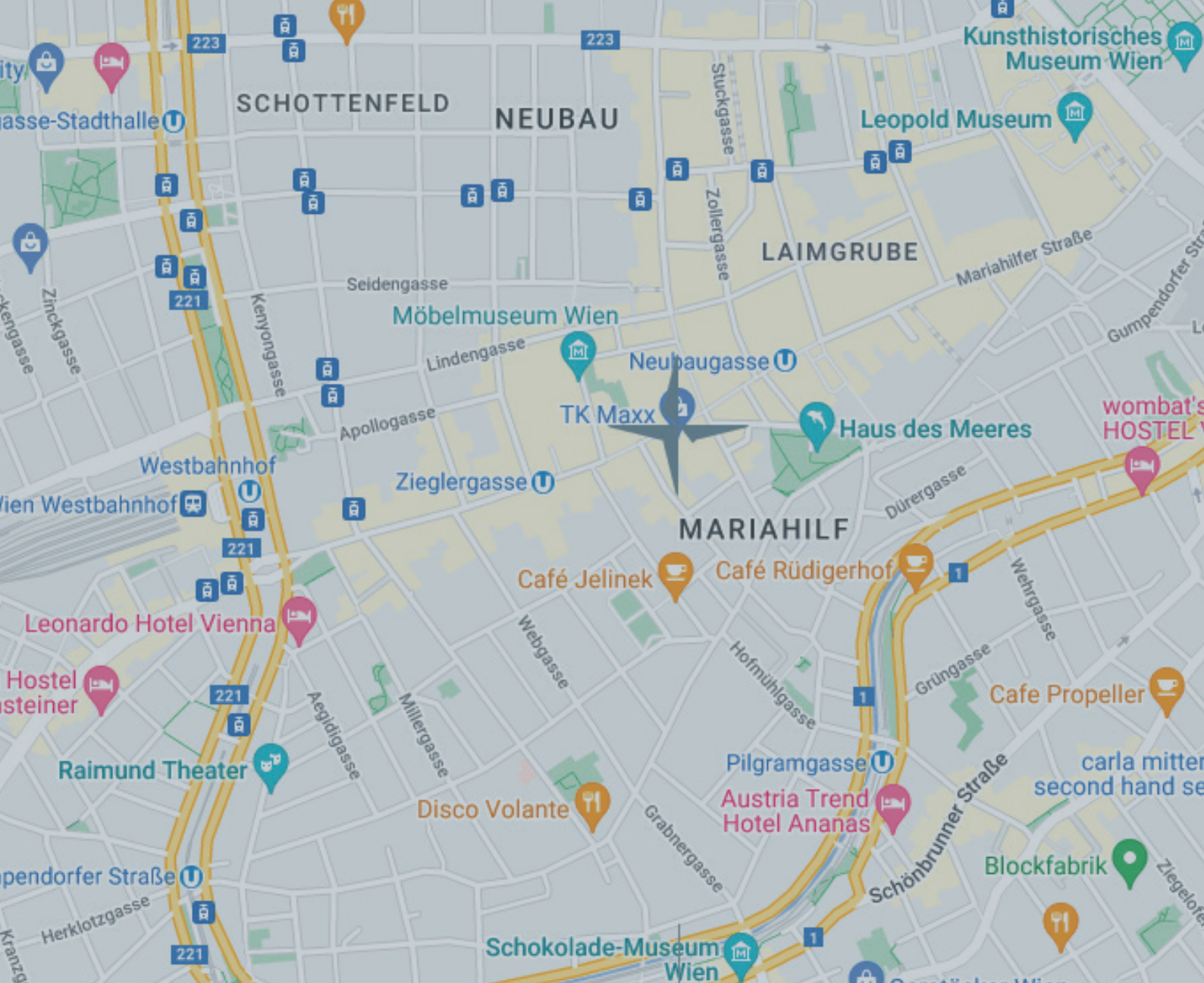
# PROJEKTbeschreibung

## 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.

Das Projekt umfasst insgesamt 14 charmante Eigentumswohnungen bzw. Geschäftslokale, verteilt auf zwei Stiegen, mit Wohnflächen von 35 bis 117 m<sup>2</sup> und bietet eine vielfältige Auswahl, von gemütlichen 1-Zimmer-Apartments bis zu großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen. 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.





# DIE LAGE

## BESTE STADTLAGE IN MALERISCHER 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.

# ÜBERSICHT DER EINHEITEN

## STIEGE 1

ETAGE	TOP	ZIMMER	FLÄCHE	FREIFLÄCHE	PREIS
EG	1	1,5	51,66 m <sup>2</sup>		379.000 €
1. Etage	11	2	51,66 m <sup>2</sup>		379.000 €
1. Etage	15	2	55,62 m <sup>2</sup>		419.000 €
2. Etage	24	2	46,06 m <sup>2</sup>		349.000 €
3. Etage	31	2	52,54 m <sup>2</sup>		409.000 €
4. Etage	41	1	38,60 m <sup>2</sup>		299.000 €
4. Etage	42	1	36,19 m <sup>2</sup>		279.000 €
5. Etage	53	2	67 m <sup>2</sup>		VERKAUFT
1. DG	62	2	56,12 m <sup>2</sup>		439.000 €

## STIEGE 2

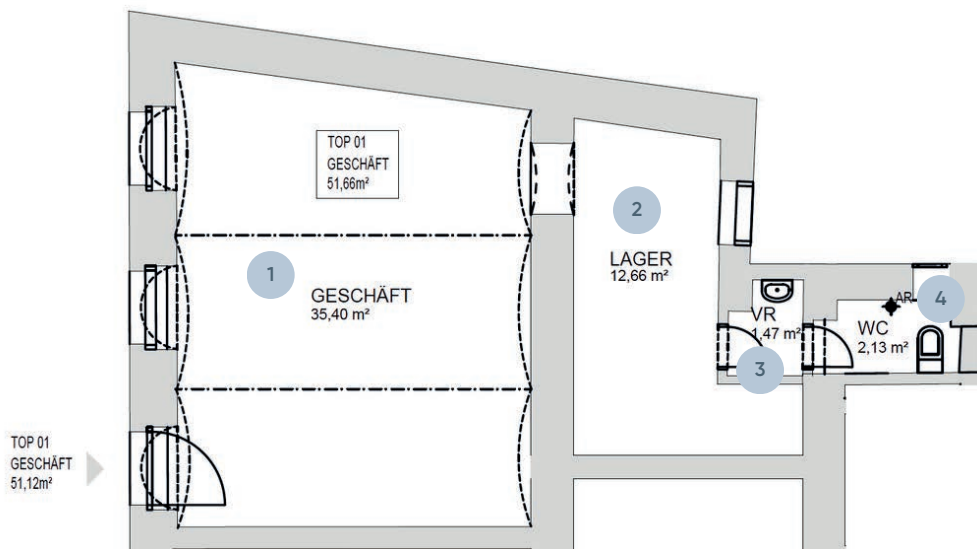
ETAGE	TOP	ZIMMER	FLÄCHE	FREIFLÄCHE	PREIS
1. Etage	13	2	52 m <sup>2</sup>		VERKAUFT
1. Etage	14	3	116,62 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	1.000.000 €
2. OG	22	2	47,51 m <sup>2</sup>		369.000 €
3. OG	31	2	52,84 m <sup>2</sup>		414.000 €
3. OG	31	2	53,5 m <sup>2</sup>		VERKAUFT

## TOP 1

## STIEGE 1

Erdgeschoss      Geschäftslokal  
Fläche                      51,66 m<sup>2</sup>

1	Geschäft	35,40 m <sup>2</sup>
2	Lager	12,66 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	1,47 m <sup>2</sup>
4	WC	2,13 m <sup>2</sup>



TOP 01  
GESCHÄFT  
51,12m<sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



Esterhazygasse 28, 1060 Wien

## TOP 11

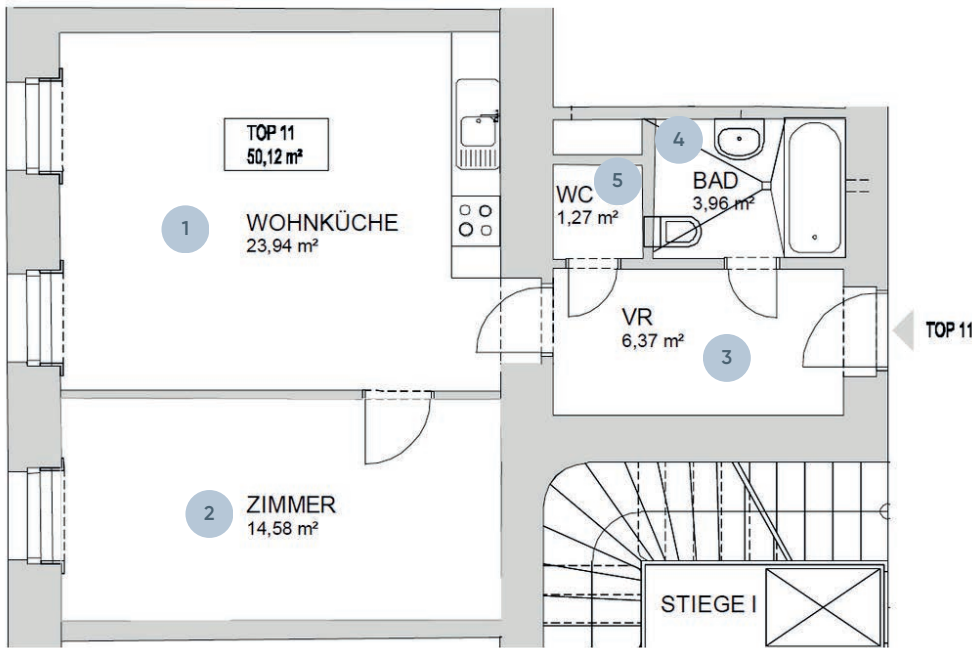
## STIEGE 1

1. OG  
Wohnfläche

2 Zimmer  
51,66 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	23,94 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	14,58 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	6,37 m <sup>2</sup>
4	Bad	3,96 m <sup>2</sup>
5	WC	1,27 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



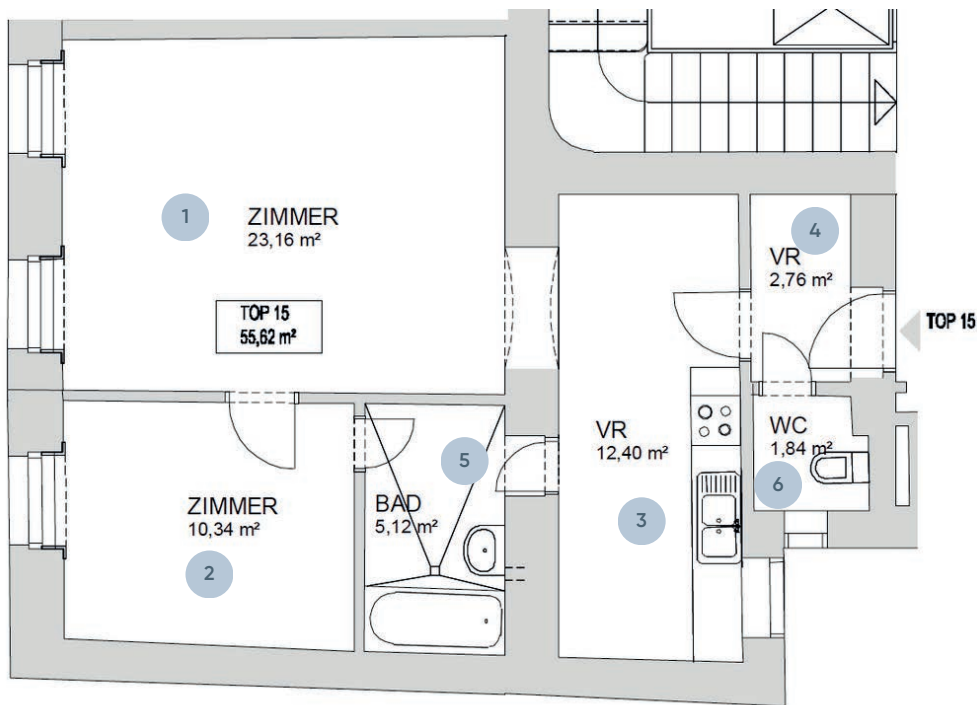
Esterhazygasse 28, 1060 Wien

## TOP 15

## STIEGE 1

1. OG  
Wohnfläche

2 Zimmer  
55,62 m<sup>2</sup>



1	Zimmer	23,16 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	10,34 m <sup>2</sup>
3	Vorraum / Küche	12,40 m <sup>2</sup>
4	Vorraum	2,76 m <sup>2</sup>
5	Bad	5,12 m <sup>2</sup>
6	WC	1,84 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



Esterhazygasse 28, 1060 Wien

## TOP 24

## STIEGE 1

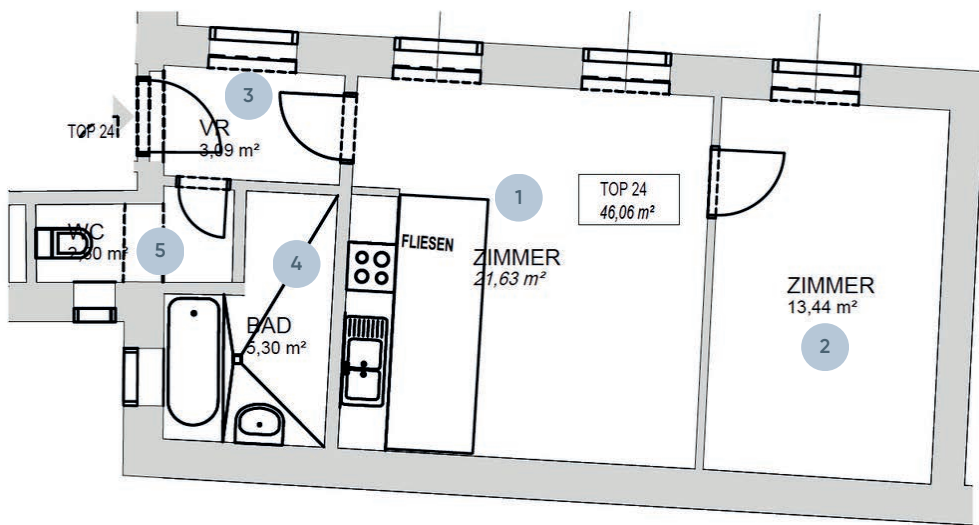
2. OG

2 Zimmer

Wohnfläche

46,06 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	21,63 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	13,44 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3,09 m <sup>2</sup>
4	Bad	5,30 m <sup>2</sup>
5	WC	2,80 m <sup>2</sup>



Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT





Esterhazygasse 28, 1060 Wien

## TOP 31

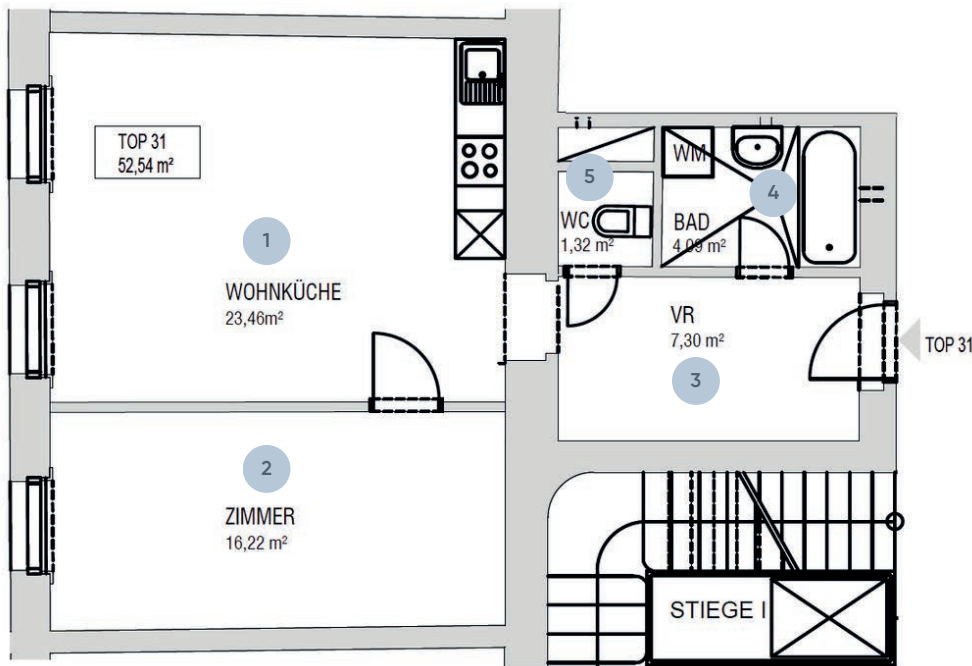
## STIEGE 1

3. OG  
Wohnfläche

2 Zimmer  
52,54 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	23,46 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	16,22 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	7,30 m <sup>2</sup>
4	Bad	4,09 m <sup>2</sup>
5	WC	1,32 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



Esterhazygasse 28, 1060 Wien

**TOP 41**

**STIEGE 1**

4. OG

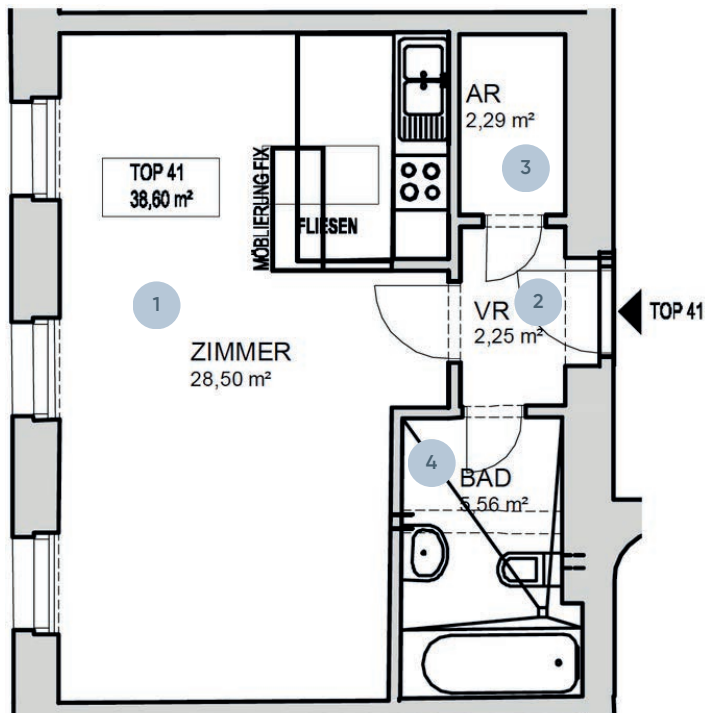
1 Zimmer

Wohnfläche

38,60 m<sup>2</sup>

1	Wohnraum	28,50 m <sup>2</sup>
2	Vorraum	2,25 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	2,29 m <sup>2</sup>
4	Bad / WC	5,56 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



## TOP 42

## STIEGE 1

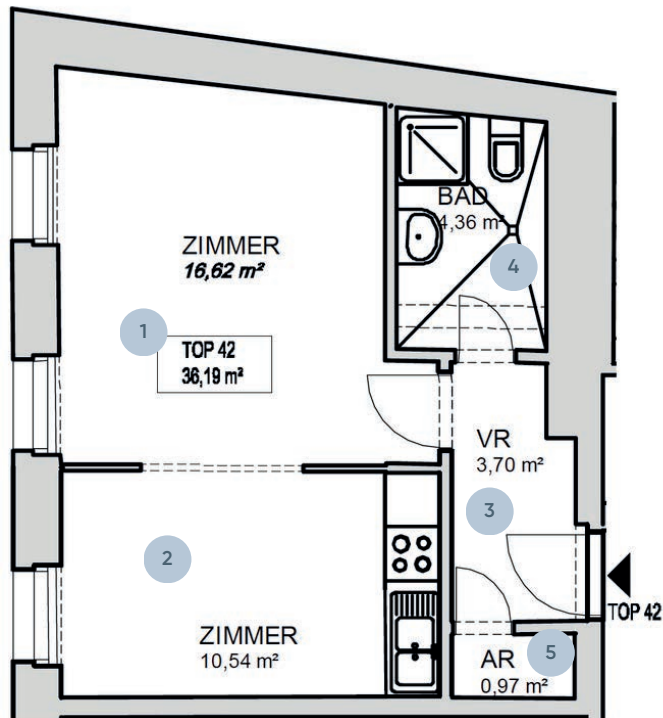
4. OG

1 Zimmer

Wohnfläche

36,19 m<sup>2</sup>

1	Zimmer	16,62 m <sup>2</sup>
2	Zimmer / Küche	10,54 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3,70 m <sup>2</sup>
4	Bad / WC	4,36 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	0,97 m <sup>2</sup>



Tauchen Sie ein in unsere  
VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT  
WINEGG.AT



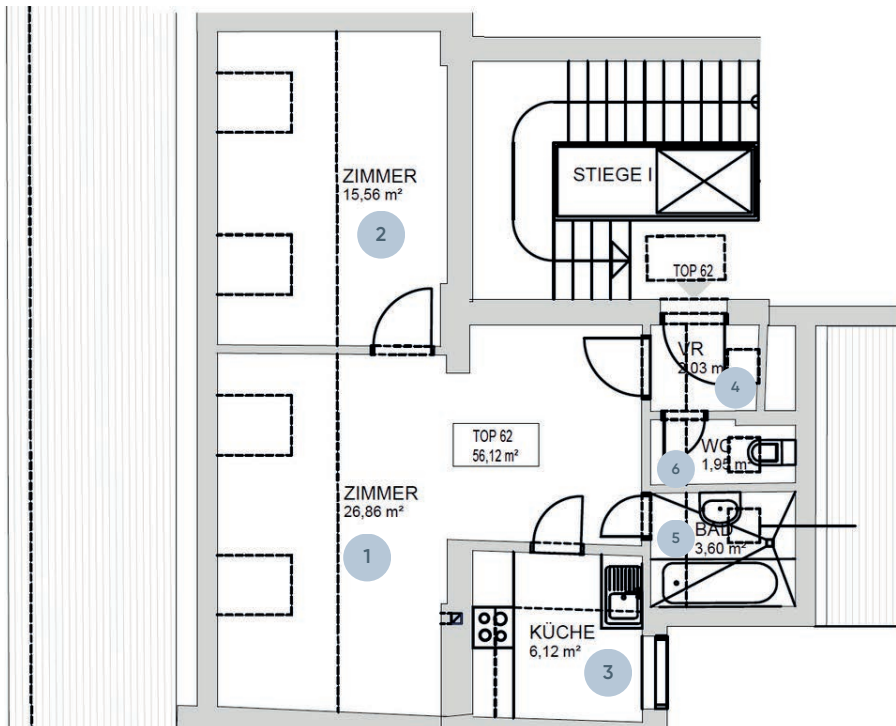
Esterhazygasse 28, 1060 Wien

## TOP 62

## STIEGE 1

6. OG / DG  
Wohnfläche

2 Zimmer  
56,12 m<sup>2</sup>



1	Wohnraum	25,86 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	15,56 m <sup>2</sup>
3	Küche	6,12 m <sup>2</sup>
4	Vorraum	2,03 m <sup>2</sup>
5	Bad	3,60 m <sup>2</sup>
6	WC	1,95 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



## TOP 14

## STIEGE 2

1. OG

3 Zimmer

Wohnfläche

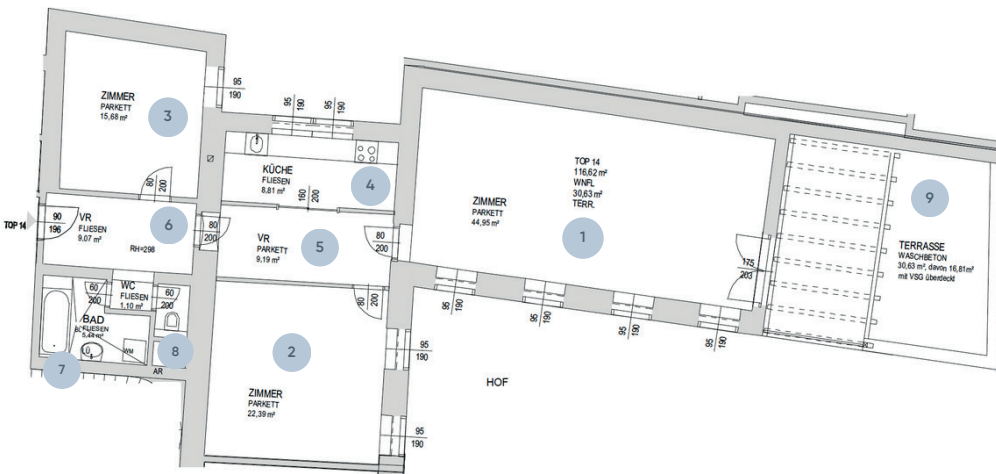
116,62 m<sup>2</sup>

1	Wohnraum	30,63 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	22,39 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	15,68 m <sup>2</sup>
4	Küche	8,81 m <sup>2</sup>
5	Vorraum	9,19 m <sup>2</sup>
6	Vorraum	9,07 m <sup>2</sup>
7	Bad	5,44 m <sup>2</sup>
8	WC	1,10 m <sup>2</sup>
9	Terrasse	30,63 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere

**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT



Esterhazygasse 28, 1060 Wien

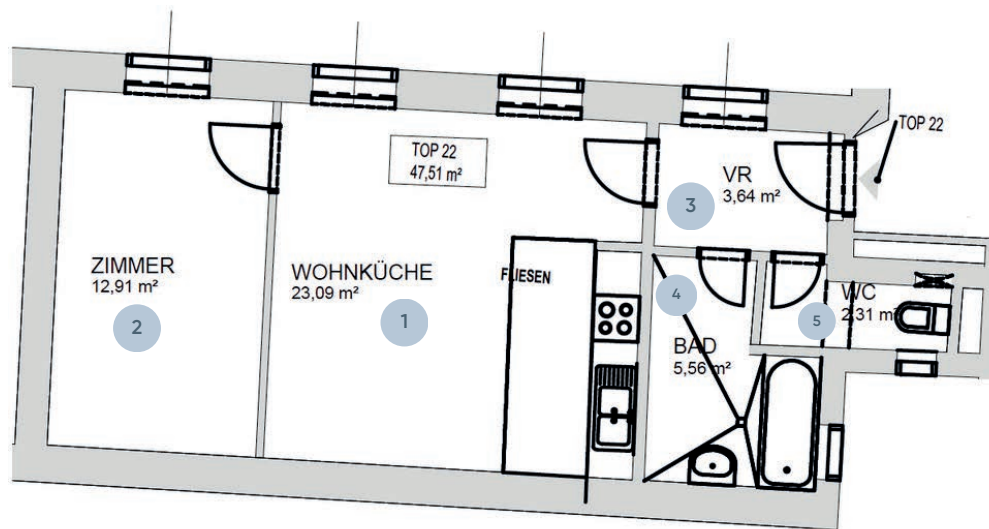
**TOP 22**

**STIEGE 2**

2. OG  
Wohnfläche

2 Zimmer  
47,51 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	23,09 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	12,91 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3,64 m <sup>2</sup>
4	Bad	5,56 m <sup>2</sup>
5	WC	2,31 m <sup>2</sup>



Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



## TOP 23

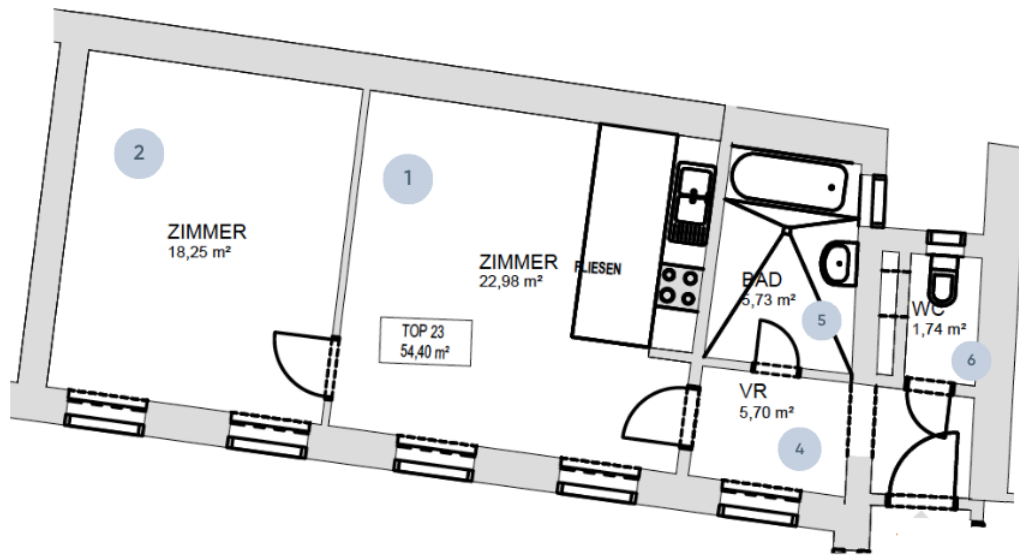
## STIEGE 2

2. OG  
Wohnfläche

2 Zimmer  
47,51 m<sup>2</sup>

1	Wohnküche	22,98 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	18,25 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	5,70 m <sup>2</sup>
4	Bad	5,73 m <sup>2</sup>
5	WC	1,74 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**  
WINEGG.AT



Esterhazygasse 28, 1060 Wien

**TOP 31**

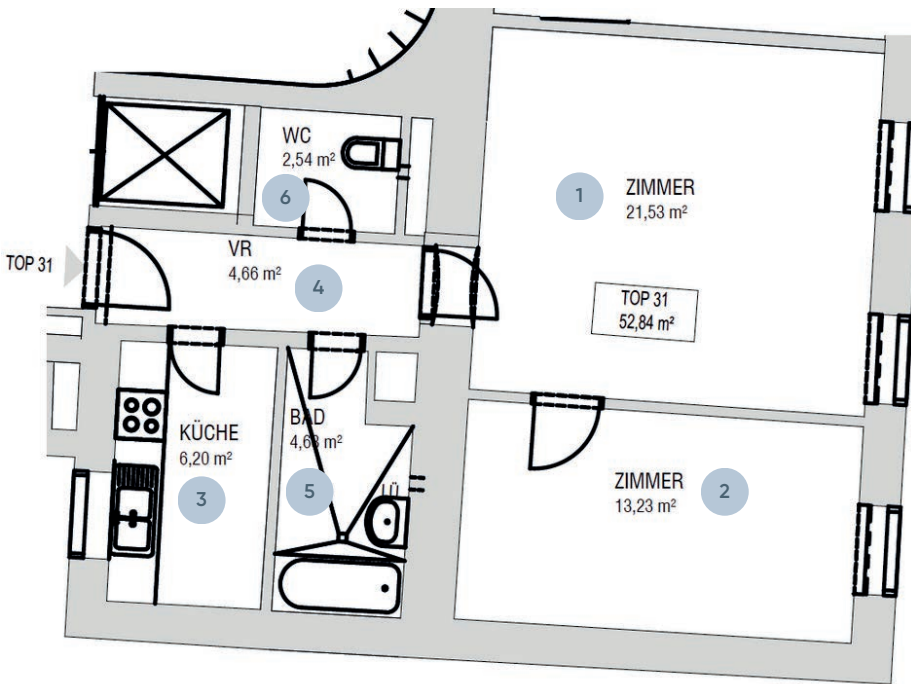
**STIEGE 2**

3. OG

2 Zimmer

Wohnfläche

52,84 m<sup>2</sup>



1	Wohnraum	21,53 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	13,23 m <sup>2</sup>
3	Küche	6,20 m <sup>2</sup>
4	Vorraum	4,66 m <sup>2</sup>
5	Bad	4,68 m <sup>2</sup>
5.	WC	2,54 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

[WINEGG.AT](http://WINEGG.AT)







Tauchen Sie  
ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIEN-  
WELT**

## HIGHLIGHTS

- ◇ 14 charmante Eigentumswohnungen bzw. Geschäftslokale
- ◇ Stilgetreue Altbau-Pracht
- ◇ Ca. 35 – 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 1 – 3 Zimmer
- ◇ Einbauküche in allen Wohnungen
- ◇ Holzkastenfenster
- ◇ Komfortabel und energieschonend heizen mit Fernwärme
- ◇ Angenehmer Zugang zu den Wohnungen durch Personenlift
- ◇ Parkplätze in der hauseigenen Garage

Wir freuen uns bereits, Ihnen diese Liegenschaft im Zuge einer persönlichen Besichtigung vor Ort präsentieren zu dürfen!

VERKAUF DURCH



WINEGG  
MAKLER

Clemens Dostal  
+43 1 315 72 80  
+ 43 664 829 45 51  
cd@winegg-makler.at  
www.winegg.at

Provisionshinweis: Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Zur Verkäuferin besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Hinweis auf Kaufvertragserrichter: Notariat Mag. Georg Schreiber & Partner, Schottenring 16, 1010 Wien. Die Kosten belaufen sich auf 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust., Gebühren und Barauslagen. Im Falle einer Fremdfinanzierung werden zusätzlich 0,3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust. in Rechnung gestellt.

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.

Stand: Jänner 2024