

WOHNEN IM HERZEN DES KREATIVEN FREIHAUSVIERTELS



Objektnummer: 2312

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien, Wieden
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	187,80 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	363,71 €
USt.:	39,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

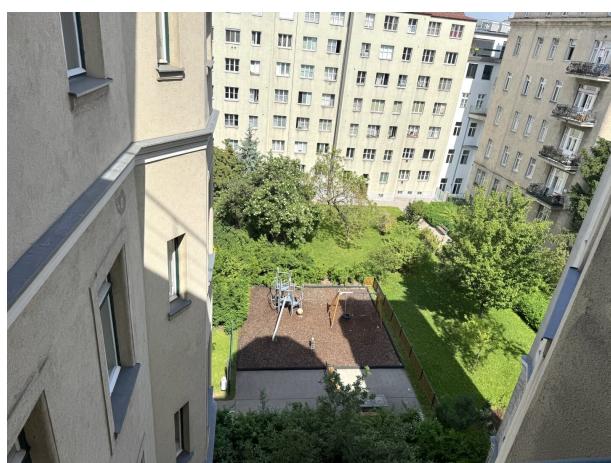
Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

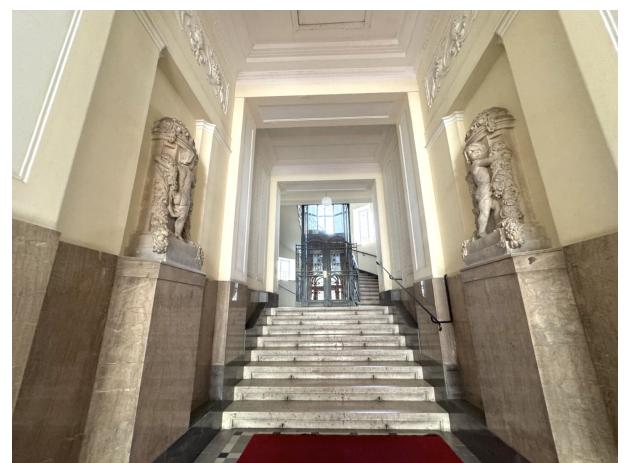
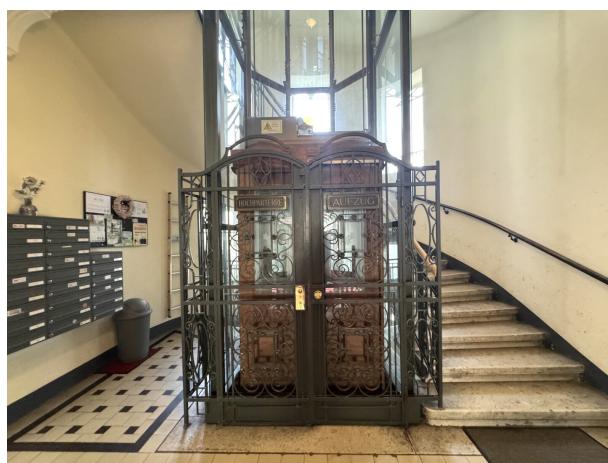


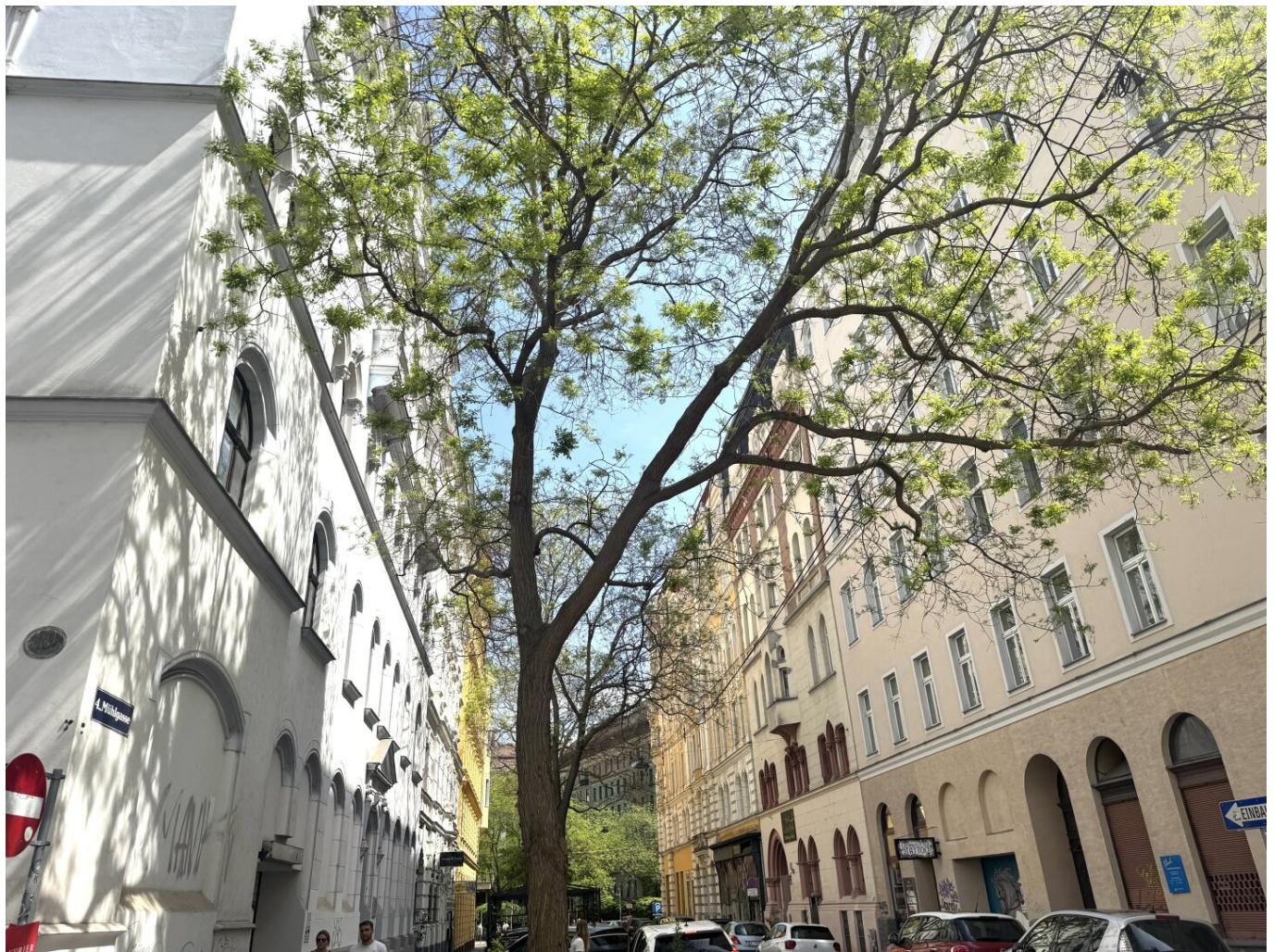


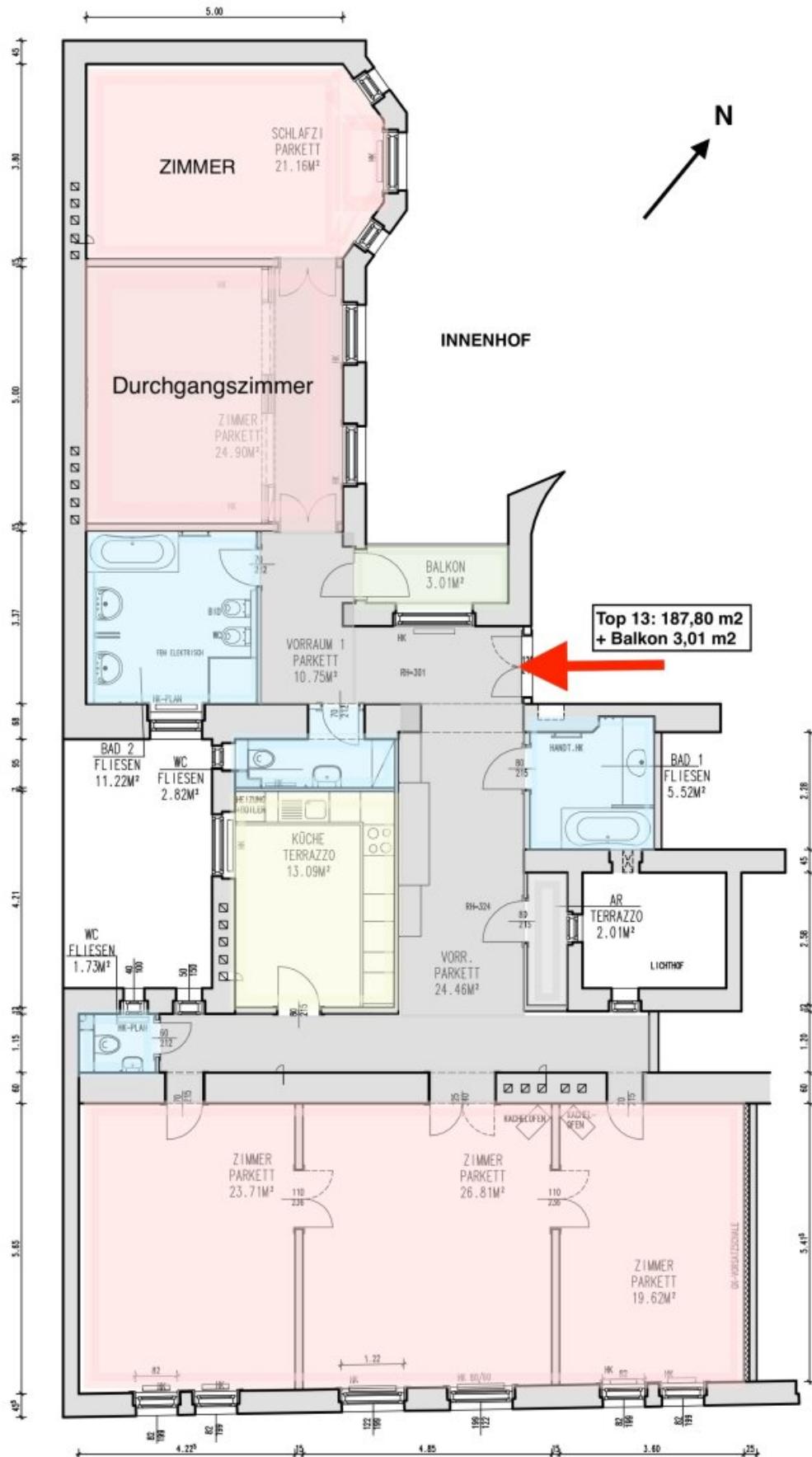












Objektbeschreibung

Willkommen in einem besonderen Ort, an dem Wiener Altbauflair auf das lebendige Lebensgefühl des 4. Bezirks trifft. Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten Gegenden Wiens: dem Freihausviertel, nur wenige Schritte vom pulsierenden Naschmarkt entfernt. Die Umgebung begeistert mit ihren charmanten Cafés, stilvollen Restaurants, kleinen Boutiquen und kulturellen Highlights – ideal für alle, die urbanes Flair und hohe Lebensqualität schätzen. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch sämtliche Hotspots der Stadt im Handumdrehen erreichbar.

WOHNEN BEIM NASCHMARKT, WENIGE SCHRITTE VOM 1. BEZIRK ENTFERNT

HIGHLIGHTS:

- **CHARMANTE RUHELAGE IM FREIHAUSVIERTEL**
- **HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR**
- **PERFEKTE ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

Willkommen in dieser herrschaftlichen Altbauwohnung im 4. Liftstock, die sich in einer repräsentativen Liegenschaft befindet (darüber befindet sich das ausgebaute DG). Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und ist ideal für all jene, die das Besondere suchen und gleichzeitig die Vorzüge des urbanen Lebens genießen möchten. Die großzügige Raumaufteilung, die hohen Decken, ein kleiner Balkon sowie große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen Blick auf die ruhige Umgebung. Die Wiener Innenstadt (Staatsoper, u.a.) erreichen Sie mit einem kleinen Spaziergang zu Fuß. Großartige Lage am Rande des 1. Bezirks!

RAUMAUFTEILUNG:

- **VORRAUM**
- **5 ZIMMER** (davon 1 Durchgangszimmer)
- **KÜCHE** mit Platz für einen Tisch

- 3 WCs
- 2 BÄDER
- ABSTELLRAUM
- KLEINER BALKON

AUSSTATTUNG:

- REPRÄSENTATIVES ENTRÉE
- AUFZUG/LIFT
- GASTHERME MIT WARMWASSERSPEICHER
- FISCHGRÄT-PARKETTBÖDEN UND FLIESEN
- ABGEHÄNGTE DECKE MIT SPOTS IM BAD
- HOLZKASTENFENSTER
- MODERNE EINBAUKÜCHE - VOM TISCHLER ANGEFERTIGT, MIT MARKENGERÄTEN VON SIEMENS
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- MODERNE BÄDER UND WCs (2 Badewannen, Dusche, Bidet, 3 WCs)

- ALARMANLAGE
- FAHRRADABSTELLRAUM
- KELLERABTEIL

LAGE:

Die Mühlgasse liegt im lebendigen **Freihausviertel**, das für seine kreativen Shops, Galerien und eine vielfältige Gastronomieszene bekannt ist. Der nahegelegene **Naschmarkt** bietet eine große Auswahl an internationalen Spezialitäten und frischen Lebensmitteln. Zudem befinden sich zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Schulen, wie die Theresianische Akademie sowie die Technische Universität befinden sich in Gehweite entfernt.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen gelangen. Die Umgebung ist geprägt von historischen Gebäuden und einer angenehmen Nachbarschaft, die zum Flanieren einlädt. Der Planquadrat-Park bietet besonders für Kinder den idealen Ort, sich auf dem großen Spielplatz auszutoben.

ÖFFENTLICH ANBINDUNG:

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Dank der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Karlsplatz sind zahlreiche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

U-Bahn: Die U-Bahn-Station **Karlsplatz** ist etwa 7 Gehminuten entfernt und bietet Zugang zu den Linien **U1**, **U2** und **U4**. Diese Linien ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Richtungen Wiens, einschließlich direkter Anbindungen zum Hauptbahnhof, Stephansplatz, Schwedenplatz und zum Naschmarkt.

Straßenbahn: In der Nähe befinden sich mehrere Straßenbahnhaltestellen: **Linie 62** und **Badner Bahn**. Diese Linien bieten direkte Verbindungen in Richtung Oper, Meidling und Baden.

Bus: Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe:

59A: Haltestelle Preßgasse, ca. 2 Minuten zu Fuß entfernt, verbindet den 4. Bezirk mit dem Opernring und Meidling.

13A: Haltestelle Ziegelofengasse, ca. 7 Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine Nord-Süd-Verbindung durch die Innenstadt.

57A: Haltestelle Laimgrubengasse, ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt, verbindet den 4. Bezirk mit dem Westbahnhof.

S-Bahn-Station: Wien Karlsplatz ist etwa 7 Gehminuten entfernt und wird von den Linien **S1, S3** und **S7** bedient. Diese bieten Verbindungen zum Flughafen Wien, nach Floridsdorf und in Richtung Süden.

RESÜMEE:

Historischer Charme in urbaner Umgebung! Diese stilvolle Stadtwohnung ist eine seltene Gelegenheit! Eine Wohnung für alle, die das Besondere suchen – mitten in Wien und doch mit der gemütlichen Atmosphäre eines gewachsenen Grätzls.

Die helle und freundliche Atmosphäre sowie die ruhige Lage ist ideal für alle, die ein repräsentatives Domizil suchen.

ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST VON DIESEM EINZIGARTIGEM WOHNTRAUM UND VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap