

Stilvolle Altbauwohnung mit Blick auf den Passauer Platz – Wohnen im Herzen der Wiener Innenstadt



Objektnummer: 21817

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

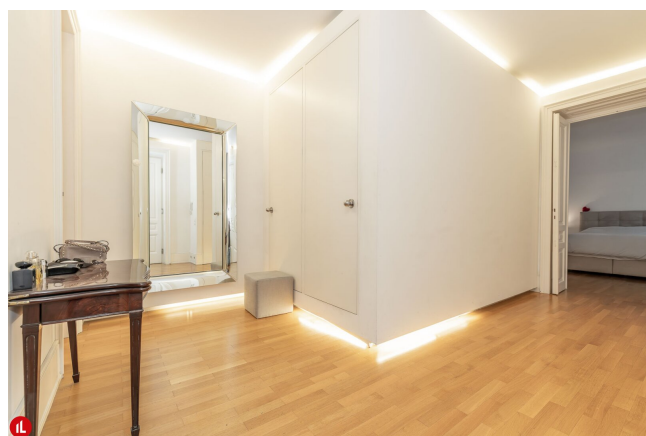
H +43 664 125 11 11

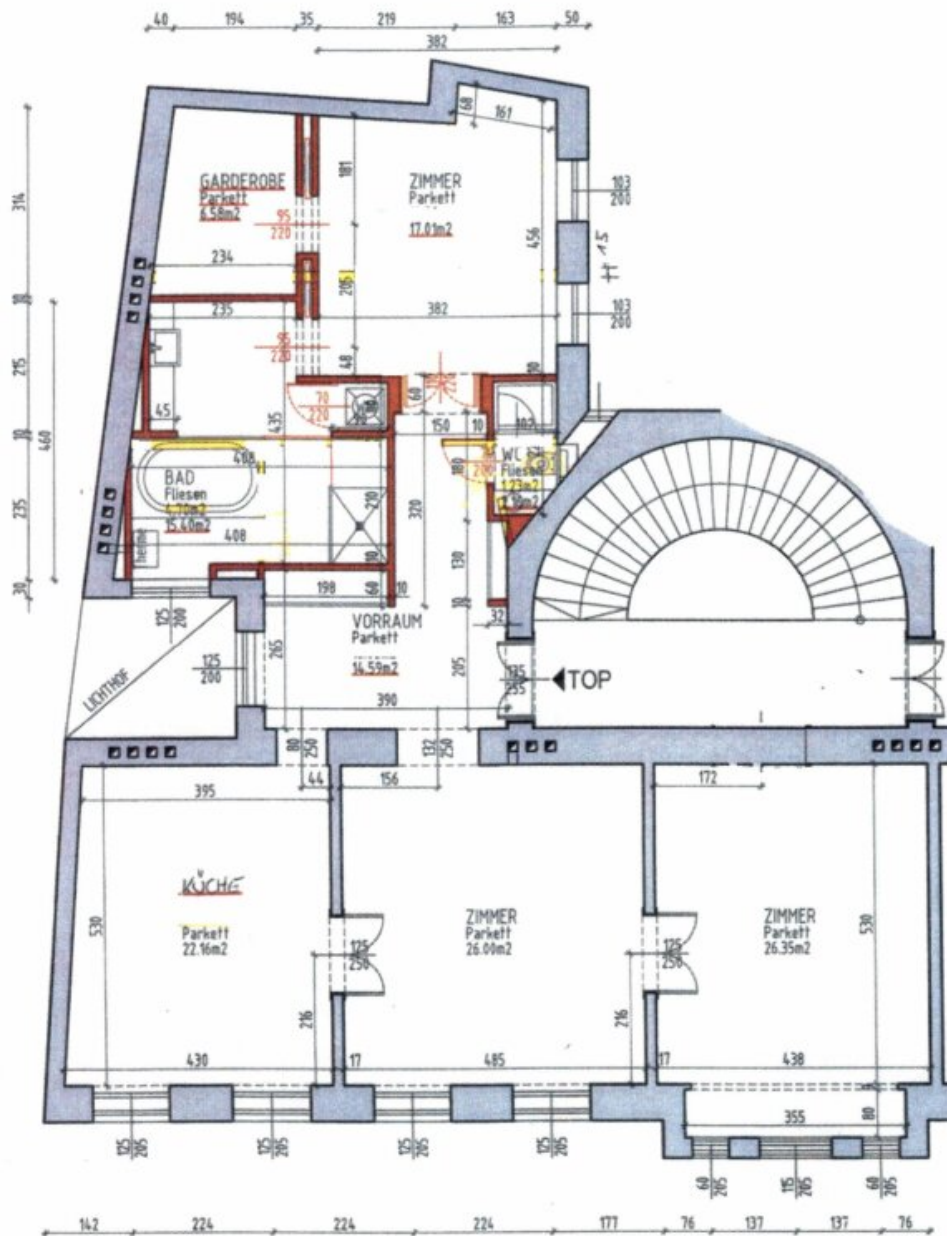
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Eleganz trifft Innenstadtflair – Stilvoller Altbau mit Blick auf den Passauer Platz

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – im Herzen von Wien, inmitten der Geschichte.

Raum für Stil – Wohnqualität mit Charakter

Diese großzügige Altbauwohnung in bester Wiener Innenstadtlage besticht durch zeitlose Eleganz, beeindruckende Raumhöhen und architektonische Details der Jahrhundertwende. Die Wohnung wird noch in Teilbereichen renoviert (Gebrauchsspuren der aktuellen Mieter), um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

[Erleben Sie die Wohnung in Bewegung - Video](#)

Ein exklusives Objektvideo vermittelt Ihnen ein erstes Raumgefühl und zeigt die Atmosphäre dieser besonderen Immobilie im Herzen Wiens.

[Klarheit auf einen Blick – der Grundrissplan](#)

Der übersichtliche Grundriss gibt Ihnen einen strukturierten Eindruck der Raumaufteilung und des großzügigen Zuschnitts dieser stilvollen Altbauwohnung.

[Erste Eindrücke, die bleiben](#)

Hochwertige Fotografien fangen die Lichtstimmung, die architektonischen Feinheiten und die besondere Wohnqualität dieser Altbauperle eindrucksvoll ein.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement. Eine Symbiose aus klassischem Wiener Flair und modernem Wohnkomfort, eingebettet in eine der prestigeträchtigsten Lagen Europas.

Highlights auf einen Blick:

- *Repräsentatives Entrée mit originalem Stuck & Flügeltüren*
- *Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Stadtblick*
- *Freistehende Badewanne im stilvoll sanierten Bad mit Fenster*

- *Charmantes Zimmer mit funktionstüchtigem Kamin – ideal als Bibliothek oder Kinderzimmer*
- *Maßgeschneiderte Einbauküche mit angrenzendem Essbereich*
- *Klimaanlage im Schlafzimmer für erholsamen Schlaf*
- *Echtholzparkett in Fischgrätmuster & elegante Wandfarben*
- *Gasetagenheizung & Fußbodenheizung*
- *Separate Toilette, kein Kellerabteil*

Ein Investment mit Weitblick

Derzeit befristet vermietet bis Ende Mai 2025, bietet sich die Wohnung sowohl als stilvolles Eigenheim wie auch als solide Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial an.

Wiener Lebensgefühl – Lage, die verbindet

In nur wenigen Schritten erreichen Sie,

- den Stephansplatz & die Kärntner Straße
- die U1/U3 sowie U2 (Schottentor)
- hochkarätige Gastronomie, Kunst & Kultur
- erstklassige Bildungseinrichtungen & medizinische Versorgung

Details & Zahlen:

- Bauart: Altbau (Jahrhundertwende)

- Zustand: Gepflegt, teilsaniert
- Ausrichtung: Nordost – Stadtblick
- Ausstattung: Fliesen, Parkett, Einbauküche
- Heizung: Gasetagenheizung & Fußbodenheizung
- Energieausweis: HWB 125,7 | Klasse D – fGEE 3,42 | Klasse F
- Beziehbar: ab 01.08.2025

IHRE INVESTITION: EUR 1 690 000,00

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

Übergabe ab Kaufvertrag

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap