

**Altbaujuwel zum Erstbezug | In bester, ruhiger
Innenstadtlage**



Wohnzimmer ca. 35 m²

Objektnummer: 1575/593

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1883
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,54 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.830.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 508 36 35
H +43 660 508 36 35













DAS
WOHLLEBEN

Wohllebengasse 18
1040 Wien

Top 12
1. Obergeschoss

WFL: 141,55 m²
Balkon: 8,80 m²



A4/M 1:100 0 3

Objektbeschreibung

In einem prachtvollen, **1883** erbauten späthistoristischen **Gründerzeit-Eckhaus**, gelegen an der **malerischen Ecke Wohllebengasse/Argentinierstraße**, steht diese außergewöhnlich **hochwertig sanierte Altbauwohnung** zum Verkauf. Umgeben von **historischen Palais** und **Botschaftsresidenzen** ist sie Teil eines der **exklusivsten historischen Ensembles Wiens** – nur **wenige Gehminuten** von der **Karlskirche**, dem **Palais Schwarzenberg** und dem **Belvedere** entfernt.

Architektur & Ausstattung: Ein Wohntraum für Anspruchsvolle mit einem Auge für das Besondere.

Die Wohnung im **2. Obergeschoss** wurde mit größter Sorgfalt renoviert – mit dem Ziel, **authentische Bauelemente zu bewahren** und gleichzeitig höchsten Wohnkomfort zu schaffen. Die **Raumhöhe** von bis zu **3,70 m**, **originale Kassettenüren**, stilvolle **französische Rundbogenfenster** und edler **Fischgrätparkett** sorgen für ein einzigartiges Altbauambiente. Moderne Ausstattungsmerkmale wie **Fußbodenheizung**, **Klimaanlagen in allen Haupträumen** und hochwertigste Sanitäreanlagen vereinen Vergangenheit und Gegenwart in idealer Weise.

Raumaufteilung – großzügig und durchdacht

- Repräsentativer Vorraum mit viel Platz und Garderobenmöglichkeit
- Großzügiges, sonnendurchflutetes Wohnzimmer
- Separate Küche mit ausreichend Platz
- Zwei Schlafzimmer, jeweils mit stilvoll ausgestatteten Badezimmer en suite
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Ruhiger Balkon (ca. 8 m², Hoflage) – aktuell in Fertigstellung

Lage – historisch, ruhig und urban zugleich

Die **Wohllebengasse** zählt zu den **exklusivsten Wohnlagen des 4. Bezirks**. Die ruhige, grüne Umgebung ist geprägt von prachtvollen Palais und Botschaften. Die neu gestaltete **Argentinierstraße als Fahrradstraße** und die verkehrsberuhigte Einbahnregelung schaffen eine urbane Oase mitten im Herzen Wiens.

Infrastruktur fußläufig erreichbar:

- **Supermarkt (Spar), Apotheke, Post**
- **U1 Taubstummengasse**
- **U1/U4 Karlsplatz**
- **Straßenbahnlinien 1, D, 62**
- **Zahlreiche Cafés und Restaurants**
- **Karlskirche, Musikverein, Belvedere, Schwarzenbergplatz**

Fazit

Ein echtes **Altbaujuwel**, das Geschichte, Eleganz und höchsten Komfort vereint – in einer der besten und ruhigsten Innenstadtlagen Wiens. **Ein Wohntraum für Anspruchsvolle** mit einem Auge für das Besondere.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap