

**Stilvolle Altbauwohnung mit 162 m² in
Gründerzeit-Eckhaus – Toplage nahe Karlsplatz**



Zimmer ca. 33,47 m²

Objektnummer: 1575/674

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1883
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,34 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Betriebskosten:	324,57 €
USt.:	32,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



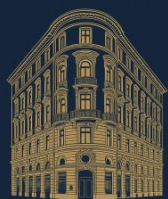
Pia Schelling

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







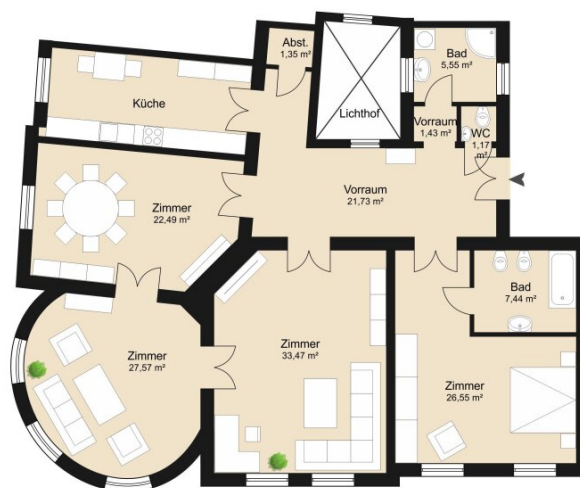


DAS
WOHLLEBEN

Wohllebengasse 18
1040 Wien

Top 11
1.Obergeschoss

WFL: 162,36 m²



A4/M 1:100 0 3

Objektbeschreibung

Inmitten eines der geschichtsträchtigsten Viertel Wiens, nur **wenige Schritte** von der **Karlskirche**, dem **Palais Schwarzenberg** und dem **Belvedere** entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche **Altbauwohnung** mit **ca. 162 m² Wohnfläche**. Sie befindet sich im **1. Obergeschoss** eines **repräsentativen Gründerzeit-Eckhauses** aus dem **Jahr 1883** – einem architektonischen Juwel an der **Ecke Wohllebengasse / Argentinierstraße**, umgeben von prachtvollen **Palais** und **Botschaftsresidenzen**.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charme vergangener Zeiten: Original **erhaltene Flügeltüren**, kunstvolle **Stuckverzierungen** und eine beeindruckende **Raumhöhe** von **ca. 3,74 m** verleihen jedem Raum eine elegante, zeitlose Atmosphäre.

Die Wohnung besticht durch ihre besondere **Ecklage**, wodurch sie **den ganzen Tag über von einer Seite schön belichtet wird**. Sie befindet sich in einem guten, bezugsfertigen Zustand, bietet jedoch auch Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und persönliche Wohnträume.

Raumaufteilung – großzügig & repräsentativ

- Großzügiger, einladender Vorraum mit Zugang zu sämtlichen Räumen
- Vier helle, weitläufige Zimmer mit klassischem Altbauflair
- Separate, gut geschnittene Küche
- Zwei voll ausgestattete Bäder
- Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum

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

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