

Lichtdurchflutete Altbauwohnung in prachtvollem Gründerzeithaus nahe Karlsplatz



Vorraum ca. 23,08 m² mit AR und Gäste-WC

Objektnummer: 1575/726

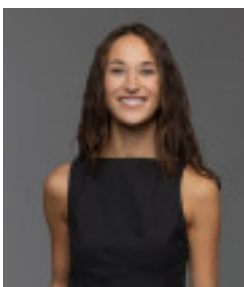
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1883
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	1.430.000,00 €
Betriebskosten:	286,17 €
USt.:	28,62 €
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 10
Erdgeschoss

WFL: 143,02 m²
Balkon: 8,80 m²



A4/M 1:100 0 1:1

Objektbeschreibung

Ein idealer Ort für Altbauliebhaber, die Wert auf klassische Eleganz, ruhige Lage und zentrumsnahes Wohnen legen.

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Altbauwohnung im **1. Obergeschoss** eines eindrucksvollen **Gründerzeit-Eckhauses** aus dem **Jahr 1883**. Das stilvolle Gebäude in späthistoristischer Architektur befindet sich an der **ruhigen, charmanten Ecke Wohllebengasse / Argentinierstraße**. **Umgeben** von historischen **Palais** und **Botschaftsresidenzen** ist die Wohnung Teil eines der exklusivsten **historischen Ensembles Wiens** – nur **wenige Gehminuten** von der **Karlskirche**, dem **Palais Schwarzenberg** und dem **Belvedere** entfernt.

Die Wohnung ist nach Osten und Süden ausgerichtet und bietet einen **schönen Ausblick** auf die ruhige Wohllebengasse. Großzügige Fenster sorgen für ganztägige Helligkeit und unterstreichen gemeinsam mit der außergewöhnlichen **Raumhöhe** von ca. **3,74 m** das besondere Altbauflair.

Raumaufteilung – großzügig und durchdacht

- Repräsentativer Vorraum mit viel Platz und Garderobenmöglichkeit
- Großzügiges, sonnendurchflutetes Wohnzimmer
- Separate Küche mit ausreichend Platz
- Zwei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Ruhiger Balkon (ca. 8 m², Hoflage) – derzeit 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**

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