

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



Objektnummer: 1575/751

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:	143,20 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	1.884.000,00 €
Betriebskosten:	286,17 €
USt.:	28,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

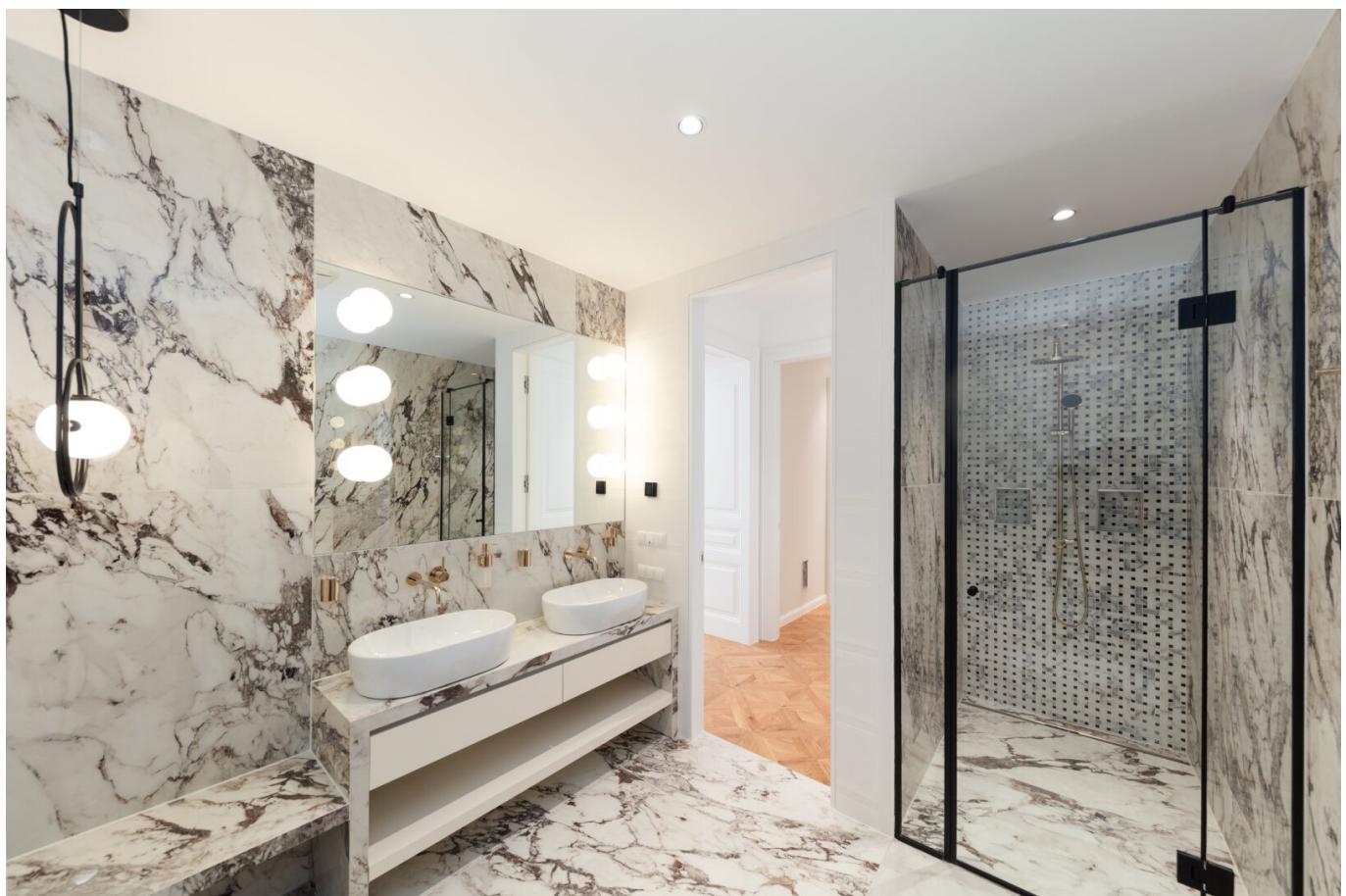


Pia Schelling

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









DIE NATURMASSE SIND ZU NEHMEN UND DIE KOTEN ZU PRÜFEN!



Top 10
Graffiti
Wohllebengasse 10, 1040, Wien
ans@feiter.deis.kosific.com
www.deniskosific.com

Objektbeschreibung

In einem prachtvollen, **1883 erbauten** späthistoristischen Gründerzeit-Eckhaus, gelegen an der malerischen **Ecke Wohllebengasse/Argentinerstraße**, steht diese außergewöhnlich **hochwertige Altbauwohnung**, die derzeit aufwendig saniert wird, 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 Wohnraum für Anspruchsvolle mit einem Auge für das Besondere.

Die Wohnung im **1. Obergeschoß** wird soeben mit größter Sorgfalt renoviert – mit dem Ziel, **authentische Bauelemente zu bewahren** und gleichzeitig höchsten Wohnkomfort zu schaffen. Einzigartige **Raumhöhe**, **originale Kassettentüren** und edler **Fischgrätelparkett** sorgen für ein einzigartiges Altbauambiente. Moderne Ausstattungsmerkmale wie **Fußbodenheizung, Klimaanlagen in allen Haupträumen** und hochwertigste Sanitäranlagen 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 Badezimmern en suite
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Ruhiger Balkon (ca. 8 m², Hoflage)

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**
- Straßenbahnenlinien 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.

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