

## **Stilvolle Altbauwohnung in Gründerzeit-Eckhaus – Toplage nahe Karlsplatz**



Hausansicht

**Objektnummer: 1575/793**  
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1883
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,12 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,39 €
<b>USt.:</b>	20,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

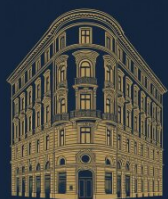
Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien











DAS  
WOHLLEBEN

Wohllebengasse 18  
1040 Wien

Top 11a  
1.Obergeschoss

WFL: 105,06 m<sup>2</sup>



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 **3-Zimmer-Altbauwohnung** mit **ca. 91 m<sup>2</sup> 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**.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Großzügige Fensterflächen in westlicher Ausrichtung, eine beeindruckende Raumhöhe und die durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ideale Voraussetzungen – sei es für einen sofortigen Einzug oder als perfekte Basis, um die Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Raumaufteilung – großzügig & repräsentativ

- Vorraum mit Zugang zu sämtlichen Räumen
- drei helle Zimmer
- Separate, gut geschnittene Küche
- Ein voll ausgestattete Badezimmer
- 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