

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



Hausansicht

Objektnummer: 1575/793

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:	103,12 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	202,39 €
USt.:	20,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

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









DAS
WOHLLEBEN

Wohllebengasse 18
1040 Wien

Top 11a
1.Obergeschoss

WFL: 105,06 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 **3-Zimmer-Altbauwohnung** mit **ca. 91 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**.

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**
- Straßenbahnenlinien 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