

## Wiener Altbaujuwel nahe Karlsplatz | 3 Zimmer, Terrasse & 3,80 m Raumhöhe



**Objektnummer: 5097**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1875
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,47
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,58 €
<b>USt.:</b>	18,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

+43 660 / 20 13 023

t.bereuter@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN

W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







KI-generiert (Beispielbild)

## Objektbeschreibung

### **Altbaujuwel mit Terrasse nahe Karlsplatz | 3 Zimmer | 3,80 m Raumhöhe | Historischer Charme**

Nur wenige Schritte vom Karlsplatz entfernt befindet sich diese außergewöhnliche ca. 89 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Altbauwohnung im Hochparterre (1. Stockwerk) eines klassischen Wiener Zinshauses. Wer klassische Wiener Architektur, beeindruckende Raumhöhen und echte Substanz schätzt, findet hier eine seltene Gelegenheit in absoluter Zentrumsnähe.

Bereits beim Betreten spürt man den Charakter dieser Wohnung: Raumhöhen von ca. 3,80 Metern, originales Parkett aus dem 20. Jahrhundert, klassische Flügeltüren sowie doppelflügelige Kastenfenster verleihen den Räumen Großzügigkeit und Eleganz. Alle Zimmer sind zentral vom Vorraum aus begehbar – ein klarer, funktionaler Grundriss ohne Durchgangszimmer. Die Wohnküche liegt ruhig hofseitig und bietet direkten Zugang zur Terrasse – ein geschützter Außenbereich mitten in der Stadt, ideal für entspannte Abende oder ein Frühstück im Freien. Die Küche ist geschickt im hinteren Teil des Raumes integriert und optisch vom Ess- und Wohnbereich getrennt.

Die beiden Schlafzimmer sind straßenseitig in einer eher ruhigen Wohnstraße ausgerichtet und überzeugen mit klassischen Altbauetails. Besonders stimmungsvoll wirkt die alte Holzdecke im großen Schlafzimmer. Ein weiteres Highlight ist die doppelflügelige Verbindungstür zwischen den beiden Zimmern – perfekt für ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit Ankleide, ein repräsentatives Homeoffice oder ein stilvolles Kinderzimmerkonzept.

Das Badezimmer bietet ausreichend Platz für Dusche, WC und Waschmaschine (Anschluss vorhanden). Die Wohnung wurde kürzlich vollständig ausgemalt, die Therme wurde gewartet – eine solide Basis für Eigennutzer, die Altbaucharme mit persönlicher Handschrift verbinden möchten, ebenso wie für Anleger mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit in einer der gefragtesten Lagen Wiens. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Diese Wohnung ist keine Standardimmobilie – sie bietet Atmosphäre, Geschichte und Potenzial in absoluter City-Lage.

### **Highlights auf einen Blick**

- Ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Hochparterre / 1. Stockwerk
- 3 Zimmer mit zentral begehbarem Grundriss
- Ca. 3,80 m Raumhöhe
- Originalparkett aus dem 20. Jahrhundert
- Doppelflügelige Kastenfenster
- Historische Flügeltüren
- Alte Holzdecke im Schlafzimmer
- Doppelflügelige Verbindungstür zwischen den Zimmern
- Hofseitige Terrasse
- Frisch ausgemalt
- Absolute Toplage nahe Karlsplatz & Innenstadt

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne**

**zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 749.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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