

**THE OTTO WAGNER PERSPECTIVE - Altbau an der  
Wienzeile mit Blick auf Wiens Architekturikonen - eine  
Wohnung, zwei Möglichkeiten**



**Objektnummer: 5675/537**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	141,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.170.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



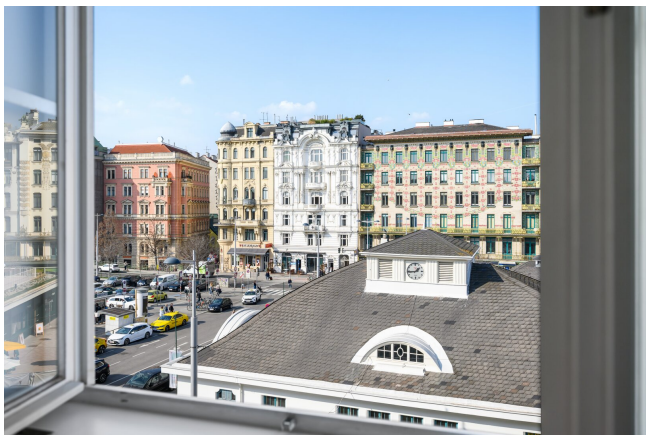
### Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





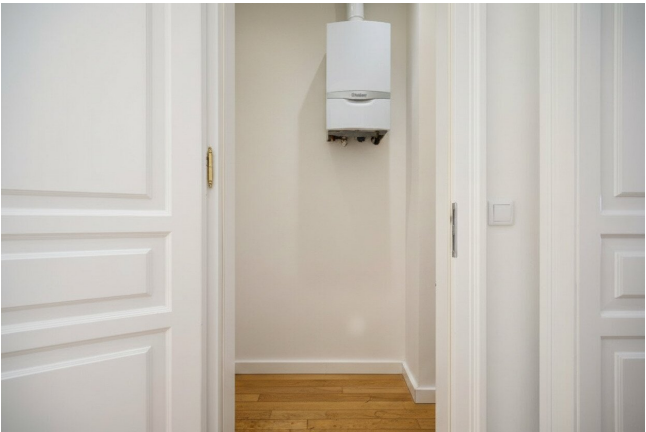


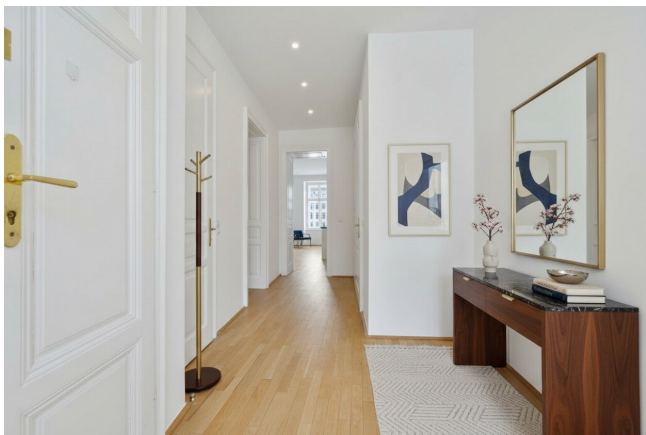




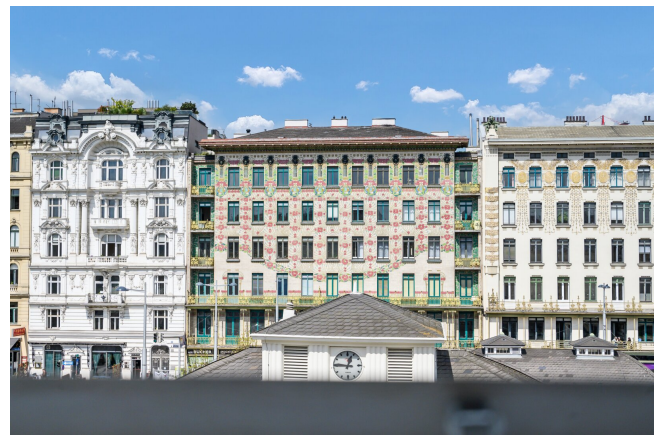










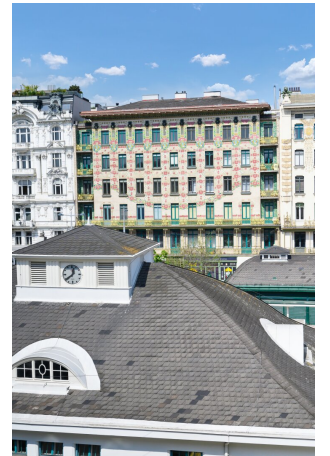
















## Objektbeschreibung

### THE OTTO WAGNER PERSPECTIVE

#### Altbau an der Wienzeile mit Blick auf Wiens Architekturikonen - eine Wohnung, zwei Möglichkeiten

Rechte Wienzeile, 1040 Wien

---ENGLISH VERSION---

Zwischen Stadt und Stil.

Zwischen Geschichte und Gegenwart.

Im 3. Liftstock eines klassischen Wiener Zinshauses eröffnet sich eine Wohnung, die Altbauarchitektur in ihrer klarsten Form zeigt – und gleichzeitig eine außergewöhnliche Perspektive auf die Stadt bietet.

Direkt gegenüber entfaltet sich die Fassadenlinie der Linken Wienzeile.

Darunter eines der bedeutendsten Bauwerke Wiens: das Majolikahaus von Otto Wagner.

Ein Blick, der nicht dekorativ ist –

sondern prägend.

Aktuell ist die Wohnung in zwei eigenständige Einheiten unterteilt, jeweils mit separatem Eingang über unterschiedliche Stiegenhäuser. Beide Einheiten sind technisch unabhängig und können bei Bedarf wieder zu einer großzügigen Gesamtwohnung zusammengelegt werden. Eine Struktur, die sowohl flexible Nutzung als auch langfristige Anpassung an unterschiedliche Lebenskonzepte ermöglicht.

### DIE WIRKUNG

Die Wohnung lebt von Licht, Raum und Klarheit.

Großzügige Fensterachsen sorgen für eine außergewöhnliche Belichtung und schaffen durchgehende Blickbeziehungen über die gesamte Wohnung hinweg. Tageslicht fällt tief in die Räume und verstärkt die Wirkung der klassischen Altbauproportionen.

Klassischer Stabparkett verleiht Struktur und Wärme.

Altwiener Kastentüren mit Messingbeschlägen setzen präzise Akzente.

Die Farb- und Materialwahl bleibt bewusst reduziert und zeitlos.

Die Räume wirken ruhig, großzügig und klar –

eine Qualität, die im städtischen Kontext selten geworden ist.

## **WOHNEN UND KOCHEN**

Die Wohnbereiche sind offen gedacht und dennoch klar zониert.

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich ermöglicht unterschiedliche Nutzungen – von klassischem Wohnen bis zu repräsentativen Empfangssituationen.

Die Küche ist modern, reduziert und vollständig in die Architektur integriert. Klare Linien, hochwertige Ausführung und eine zurückhaltende Gestaltung fügen sich nahtlos in das Gesamtbild ein.

Kochen wird hier nicht inszeniert –

sondern selbstverständlich Teil des Raumes.

## **RÜCKZUGSRÄUME**

Die Schlafzimmer sind ruhig positioniert und klar strukturiert.

Großzügige Fenster, angenehme Raumgrößen und flexible Nutzungsmöglichkeiten schaffen ideale Bedingungen für:

- Schlafzimmer
- Home-Office
- Gästezimmer

Die Räume bieten Freiheit in der Gestaltung und lassen sich individuell an unterschiedliche Lebensmodelle anpassen.

## **BADEZIMMER**

Die Badezimmer sind hochwertig und zeitlos ausgeführt.

Großformatige Oberflächen in Carrara-Marmor-Optik, bodengleiche Duschen und klare Waschtischlösungen definieren den Raum.

Die Gestaltung ist reduziert, elegant und funktional zugleich.

## **STRUKTUR UND FLEXIBILITÄT**

Gesamtwohnfläche: **141,67 m<sup>2</sup>**

Aktuell zwei vollständig eigenständige Einheiten:

**Wohnung 1 – 70,08 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 2 – 71,59 m<sup>2</sup>**

Beide Einheiten verfügen über separate Eingänge, sind technisch unabhängig und können flexibel genutzt oder wieder verbunden werden.

Diese Struktur ermöglicht:

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- separate Nutzung für Familie oder Gäste
- Teilvermietung oder späterer Verkauf
- langfristige Anpassung an Lebenssituationen

## **OPTION: ZUSAMMENLEGUNG**

Durch die Verbindung beider Einheiten und leicht umzusetzenden Trockenbau Umstrukturierungen entsteht eine großzügige Stadtwohnung mit klarer Raumlogik:

- Offener Küchen- und Dining-Salon ca. **36 m<sup>2</sup>**
- Wohnzimmer ca. **24 m<sup>2</sup>**
- Masterbereich mit Walk-In ca. **24 m<sup>2</sup>**
- Masterbad **8,16 m<sup>2</sup>**

- bis zu 4 Schlafzimmer
- insgesamt 3 Badezimmer
- separater Bereich mit eigenem Zugang für Büro oder Praxis

Eine Struktur, die sowohl Offenheit als auch Rückzug ermöglicht.

## **TECHNIK UND AUSSTATTUNG**

Umfassende Sanierung 2018/2019

- Fußbodenheizung
- erneuerte Gasthermen
- hochwertige Parkettböden
- moderne Badezimmer
- Klimaanlage
- Personenaufzug
- klassische Altbauelemente erhalten

Die Wohnung verbindet historische Substanz mit zeitgemäßer Technik.

## **LAGE**

Rechte Wienzeile, 1040 Wien.

Eine der prägendsten Stadtlagen Wiens:

- unmittelbare Nähe zum Naschmarkt
- fußläufige Anbindung an Karlsplatz, Mariahilfer Straße und Innenstadt
- ausgezeichnete Infrastruktur
- direkte öffentliche Verkehrsanbindung

Urban. Zentral. Architektonisch geprägt.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Wohnfläche: **141,67 m<sup>2</sup>**

Wohnung 1: **70,08 m<sup>2</sup>**

Wohnung 2: **71,59 m<sup>2</sup>**

Zimmer: **5**

Schlafzimmer: **4**

Badezimmer: **3**

Toiletten: **2**

Abstellräume: **2**

Etage: 3. Liftstock

Sanierung: 2018/2019

Heizung: Gas / Fußbodenheizung

Diese Wohnung ist keine klassische Altbauwohnung.

Sie ist eine architektonisch klare Struktur,

eine seltene Kombination aus Lage, Blick und Flexibilität

und ein Objekt für Käufer, die Wien bewusst wählen.

Nicht, um darin zu wohnen.

Sondern, um darin anzukommen.

---ENGLISH VERSION---

## **THE OTTO WAGNER PERSPECTIVE**

Altbau residence on the Wienzeile overlooking Vienna's architectural icons – one home, two

options

Rechte Wienzeile, 1040 Vienna

Between city and style.

Between history and the present.

On the 3rd floor (with elevator) of a classic Viennese period building, an apartment unfolds that expresses historic architecture in its purest form—while offering a truly exceptional perspective over the city.

Directly opposite, the façade line of the Linke Wienzeile reveals itself.

Beneath it, one of Vienna's most significant buildings: the Majolica House by Otto Wagner.

A view that is not decorative—

but defining.

## **THE ATMOSPHERE**

The apartment is defined by light, space, and clarity.

Generous window axes ensure exceptional natural light and create continuous sightlines throughout the entire apartment. Daylight penetrates deep into the rooms, enhancing the effect of classic period proportions.

Traditional herringbone parquet flooring provides structure and warmth.

Original Viennese double doors with brass fittings set precise accents.

The choice of colors and materials remains deliberately minimal and timeless.

The rooms feel calm, spacious, and composed—

a quality that has become rare in an urban context.

## **LIVING & COOKING**

The living areas are conceived as open, yet clearly zoned.

A generous living and dining space allows for versatile use—from everyday living to more representative settings.

The kitchen is modern, understated, and fully integrated into the architecture. Clean lines, high-quality finishes, and a restrained design blend seamlessly into the overall concept.

Cooking here is not staged—

but a natural extension of the space.

## **PRIVATE SPACES**

The bedrooms are quietly positioned and clearly structured.

Large windows, comfortable room sizes, and flexible layouts create ideal conditions for:

- bedrooms
- home office
- guest rooms

These spaces offer freedom in design and can adapt to a variety of lifestyles.

## **BATHROOMS**

The bathrooms are executed to a high standard and with timeless appeal.

Large-format surfaces in Carrara marble look, walk-in showers, and clean vanity solutions define the space.

The design is reduced, elegant, and functional at once.

## **STRUCTURE & FLEXIBILITY**

Total living area: 141.67 m<sup>2</sup>

Currently two fully independent units:

- Apartment 1 – 70.08 m<sup>2</sup>
- Apartment 2 – 71.59 m<sup>2</sup>

Both units have separate entrances, are technically independent, and can be used flexibly or recombined.

This structure allows for:

- living and working under one roof
- separate use for family or guests
- partial rental or future sale
- long-term adaptability to changing life situations

## **OPTION: MERGING**

By combining both units and implementing light structural adjustments, a spacious city apartment with clear spatial logic can be created:

- Open kitchen & dining salon approx. 36 m<sup>2</sup>
- Living room approx. 24 m<sup>2</sup>
- Master area with walk-in approx. 24 m<sup>2</sup>
- Master bathroom 8.16 m<sup>2</sup>
- Up to 4 bedrooms
- Total of 3 bathrooms

- Separate area with its own entrance for office or practice

A layout that enables both openness and retreat.

## **TECHNICAL SPECIFICATIONS & FEATURES**

- Full renovation 2018/2019
- Underfloor heating
- Renewed gas boilers
- High-quality parquet flooring
- Modern bathrooms
- Air conditioning
- Passenger elevator
- Preserved period architectural elements

The apartment combines historic substance with contemporary technology.

## **LOCATION**

Rechte Wienzeile, 1040 Vienna.

One of Vienna's most defining urban locations:

- immediate proximity to the Naschmarkt

- walking distance to Karlsplatz, Mariahilfer Straße, and the city center
- excellent infrastructure
- direct public transport connections

Urban. Central. Architecturally distinctive.

## **SUMMARY**

Living area: 141.67 m<sup>2</sup>

Apartment 1: 70.08 m<sup>2</sup>

Apartment 2: 71.59 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

Bedrooms: 4

Bathrooms: 3

Toilets: 2

Storage rooms: 2

Floor: 3rd (with elevator)

Renovation: 2018/2019

Heating: Gas / underfloor heating

This is not a typical period apartment.

It is an architecturally precise structure,

a rare combination of location, view, and flexibility—

and a property for buyers who choose Vienna consciously.

Not simply to live in it.

But to arrive.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap