Zauberhafte Altbauwohnung mit großzügigem BALKON und GARAGE – ruhige Toplage direkt beim Karlsplatz



Objektnummer: 7581

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,95 m²
Kaufpreis:	1.150.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20
H +43 677 62040148



































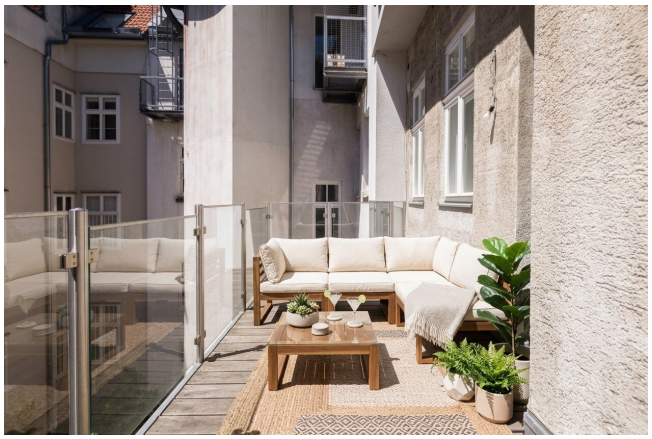








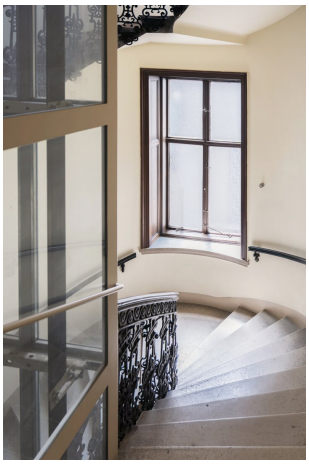














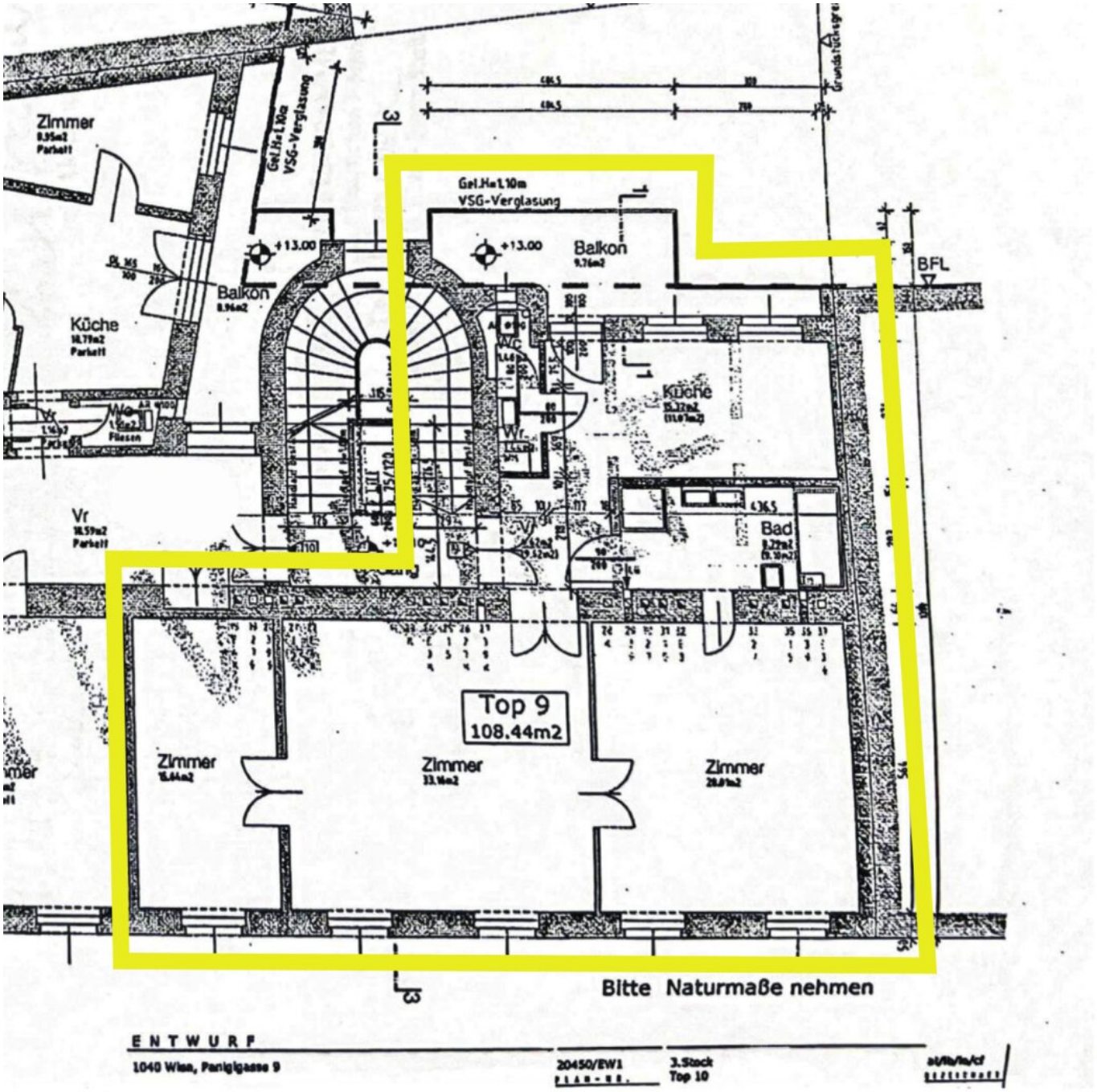






Living Area: approx. 108 m²
Balcony Area: approx. 9 m²

Please note that this is a schematic floor plan!


Zimmer
Gel.Ha.L10m
VSG-Verglasung
+13.00
Balkon
Küche
Fliesen
Vr
Gel.Ha.L10m
VSG-Verglasung
+13.00
Balkon
BFL
WC
Küche
Bad
Top 9
108.44m2
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Bitte Naturmaße nehmen
ENTWURF
1040 Wien, Paniglgasse 9
20450/EW1
3.Stock
Top 10

Objektbeschreibung

Zauberhafte Altbauwohnung mit großzügigem Balkon – ruhige Toplage direkt beim Karlsplatz

In einer stillen, fast unauffälligen Seitengasse nur wenige Schritte vom Karlsplatz entfernt liegt diese wunderschöne Altbauwohnung – ein Zuhause, das die Ruhe einer Nebenstraße mit der Zentralität eines der bedeutendsten Plätze Wiens verbindet. Wer hier wohnt, genießt kurze Wege zu Oper, Musikverein, Secession und Naschmarkt, kehrt abends jedoch in eine Gasse zurück, in der es angenehm still ist.

Das Grätzel rund um die Argentinierstraße hat sich in den vergangenen Jahren außergewöhnlich positiv entwickelt: charmante Cafés, hochwertige Geschäfte und liebevoll revitalisierte Altbauten prägen heute das Straßenbild. Der 4. Bezirk hat sich damit endgültig als eine der begehrtesten und wertstabilsten Wohnadressen der Stadt etabliert – urban, kultiviert und mit spürbar gehobenem Flair!

Die Wohnung

Auf rund 108 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Grundriss, der klassische Altbauqualitäten mit durchdachter Raumaufteilung verbindet. Zwei Schlafzimmer und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer bilden das Herzstück, ergänzt durch ein großzügiges Badezimmer, das durch seine kluge Anordnung sowohl als privates En-suite-Bad als auch als zentral begehbares Bad genutzt werden kann – eine seltene und äußerst praktische Besonderheit.

Die Küche präsentiert sich großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen eigenen Esstisch – ideal für gemütliche Frühstücke oder Abende mit Gästen. Ein separater Vorraum sowie ein Gäste-WC runden die durchdachte Raumaufteilung ab und unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist der großzügige, rund 9 m² große Balkon, der zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet ist. Er lädt zum Verweilen ein, fernab vom Straßenlärm, und wird schnell zum liebsten Rückzugsort im eigenen Zuhause.

Der historische Charakter dieser Wohnung zeigt sich in zahlreichen liebevoll erhaltenen Details: Klassischer Parkettboden zieht sich durch die Wohnräume, klassische Kastenfenster sorgen für die typische Altbau-Atmosphäre, und stilvolle Doppelflügeltüren verbinden die einzelnen Zimmer auf elegante Weise. Geheizt wird mittels Gasetagentherme. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, Bidet und Doppelwaschbecken ausgestattet und wird über eine Oberlichte zur angrenzenden Küchenwand zusätzlich mit natürlichem Licht versorgt – ein charmantes Detail, das dem Raum besondere Helligkeit schenkt.

Das Haus

Das Gebäude besticht durch seinen gepflegten, sehr ordentlichen Zustand und die überschaubare Anzahl an Parteien – ein Umstand, der für ein angenehmes, familiäres Wohnklima sorgt. Ein Lift führt bequem in den dritten Stock, in dem sich die Wohnung befindet.

Zusätzliche Annehmlichkeiten

Zur Wohnung gehören zudem ein Garagenplatz (Stapelparker) sowie ein großzügiges Kellerabteil – beides in dieser zentralen Lage eine echte Rarität und ein bedeutender Mehrwert für den täglichen Komfort.

Auf einen Blick

- Vorraum
- Wohnfläche: ca. 108 m²
- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer
- großes Bad (en suite & zentral begehbar nutzbar)
- großzügige Küche mit Essplatz (Südseite)
- Gäste-WC mit Vorraum in welchem sich die Waschmaschine befindet
- Balkon ca. 9 m², ruhige Innenhoflage
- 3. Stock, Lift vorhanden
- Garage (Stapelparker) und Kellerabteil
- Ruhige Seitengasse, unmittelbare Nähe zum Karlsplatz

- Aufgewertetes Grätzel rund um die Argentinierstraße

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.