Unbefristet ! WG-geeignet ! Gemütlicher 4-Zimmer Altbauwohntraum Nahe Karlsplatz



Objektnummer: 99185

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1887
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.913,59 €
Kaltmiete	2.271,82 €
Betriebskosten:	358,23 €
USt.:	227,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH













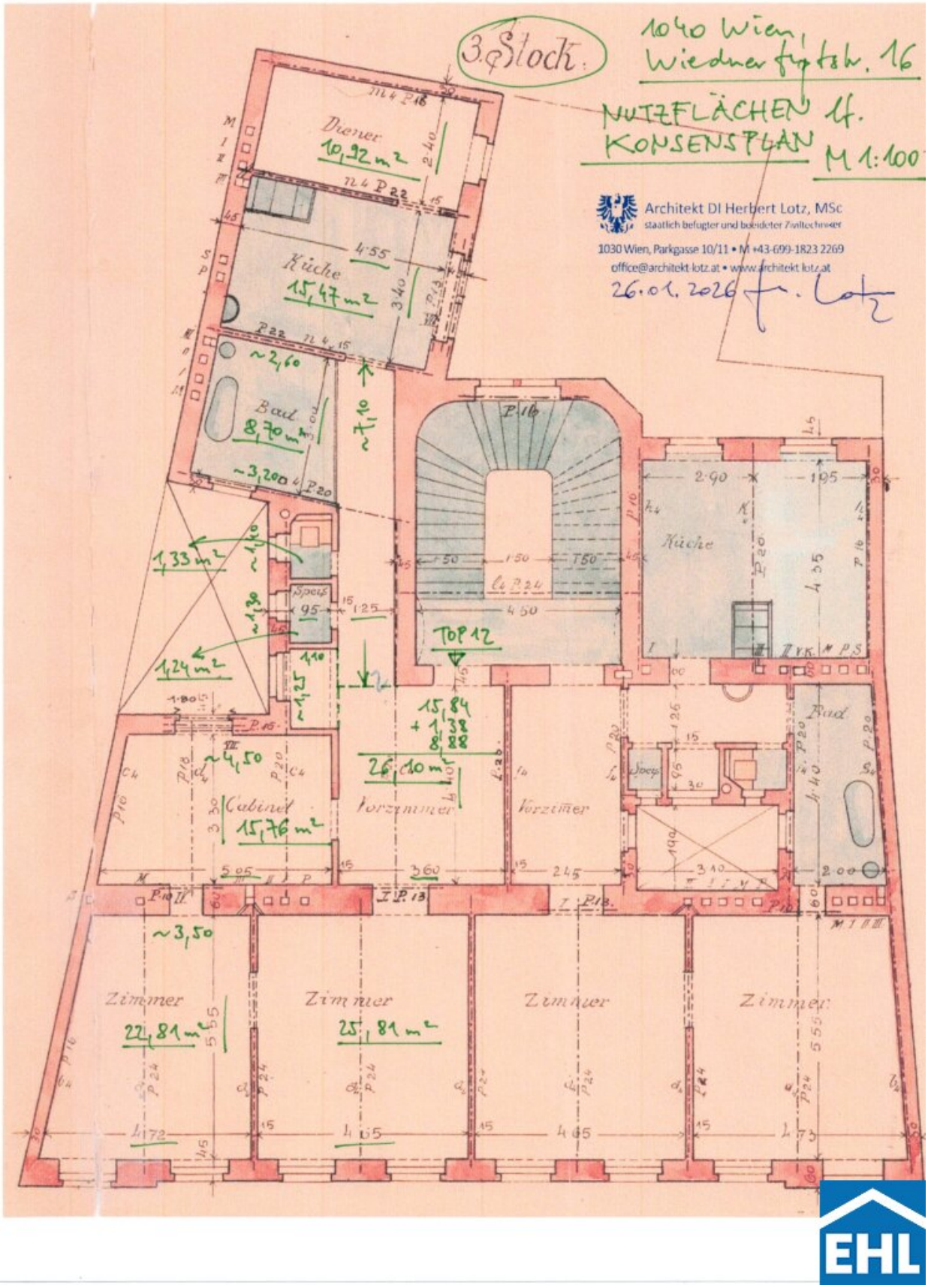











3. Stock.
1040 Wien, Wiedner Hauptstr. 16
NUTZFLÄCHEN U. KONSENSPLAN
M 1:100
Architekt DI Herbert Lotz, MSc
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
1030 Wien, Parkgasse 10/11 • M +43-699-1823 2269
office@architekt-lotz.at • www.architekt-lotz.at
26.01.2026 Fr. Lotz
Diener
10,92 m²
Küche
15,47 m²
Bad
8,70 m²
1,33 m²
1,24 m²
Speis
TOP 12
15,84
+ 1,38
8,88
26,10 m²
Vorzimmer
Cabinet
15,76 m²
Küche
Bad
Speis
Vorzimmer
Zimmer
22,81 m²
Zimmer
25,81 m²
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Unbefristet ! WG-geeignet ! Gemütlicher 4-Zimmer Altbauwohntraum Nahe Karlsplatz

In einer der renommiertesten Wohnlagen des 4. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Altbauwohnung als perfekte Verbindung aus historischer Eleganz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Nur wenige Schritte vom Karlsplatz und der Wiener Innenstadt entfernt, erwartet Sie ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf großzügig geschnittenen Wohnflächen entfaltet sich der unverwechselbare Charme der Wiener Gründerzeit. Prächtige Stuckdecken, elegante Flügeltüren und edler Parkett verleihen den Räumen eine stilvolle Atmosphäre und unterstreichen den einzigartigen Charakter dieser repräsentativen Immobilie. Die beeindruckenden Raumhöhen und die großen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und schaffen eine außergewöhnliche Großzügigkeit.

Die durchdachte Grundrissgestaltung umfasst vier großzügige Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als exklusiver Familienwohnsitz, stilvolle Stadtresidenz oder repräsentatives Homeoffice. Der geschmackvoll integrierte Wohnkomfort harmoniert dabei perfekt mit den historischen Altbaudetails.

Der vorhandene Lift sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das exklusive Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Die Lage zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens: Der Karlsplatz, die Karlskirche, die Wiener Staatsoper sowie die Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche ausgezeichnete Restaurants, elegante Cafés, internationale Boutiquen und kulturelle Einrichtungen prägen das unmittelbare Umfeld. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz genießen Sie höchste Mobilität in alle Richtungen der Stadt.

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung vereint historische Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine erstklassige Lage zu einem Wohnjuwel von seltener Qualität.

Ausstattung

- voll ausgestattete, moderne Küche
- 4 Zimmer
- Kaminofen

- hochwertiger Parkettböden
- Fließen in den Nassräumen
- Personenaufzug

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahn: U1, U2, U4 – Station Karlsplatz
- Straßenbahn: Linie 1, Linie 62 – Haltestelle Paulanergasse
- Badner Bahn – Haltestelle Paulanergasse
- Bus: 13A – Haltestelle Johann-Strauß-Gasse
- Bus: 59A – Haltestelle Schleifmühlgasse

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

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.