

**WO WIEN SEINEN RHYTHMUS FINDET - Klassischer
Altbau zwischen Naschmarkt, Oper und historischer
Innenstadt.**



Objektnummer: 5675/591

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,28
Kaufpreis:	387.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

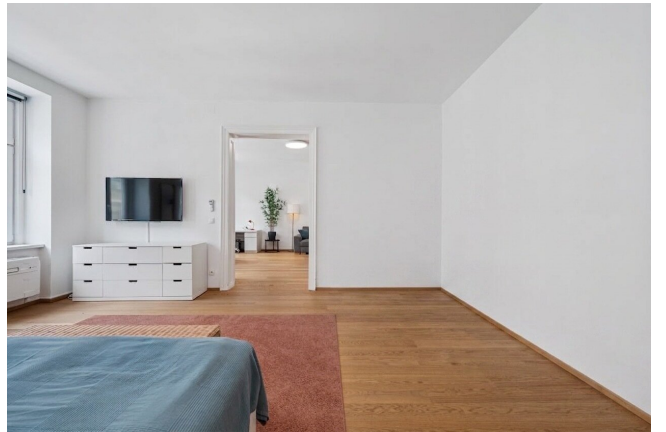
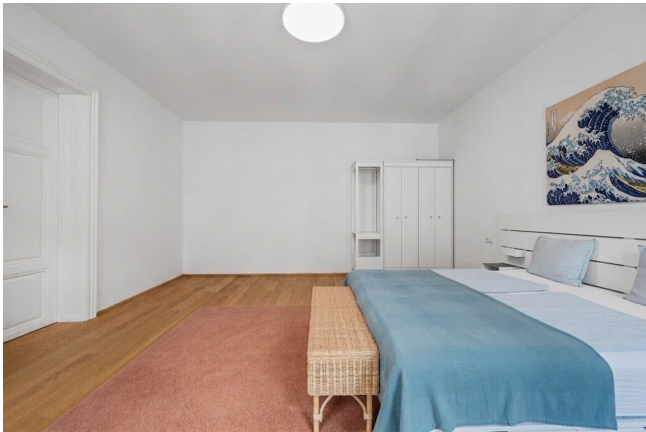
H +43 676 55 33 478

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























Objektbeschreibung

WO WIEN SEINEN RHYTHMUS FINDET.

Klassischer Altbau zwischen Naschmarkt, Oper und historischer Innenstadt.

Es gibt Straßenzüge, die eine Stadt prägen.

Die Rechte Wienzeile gehört seit mehr als einem Jahrhundert dazu.

Sie verbindet den Jugendstil Otto Wagners mit dem lebendigen Treiben des Naschmarkts, die Eleganz der Ringstraße mit der Kreativität des Freihausviertels und die Ruhe klassischer Gründerzeithäuser mit der Dynamik einer europäischen Metropole.

Wer hier lebt, entscheidet sich nicht nur für eine Wohnung.

Er entscheidet sich für einen Lebensstil.

Mitten im Herzen des vierten Bezirks, nur wenige Schritte vom Naschmarkt entfernt, befindet sich diese stilvoll sanierte Altbauwohnung im dritten Obergeschoss eines klassischen Wiener Zinshauses. Die umfassende Sanierung im Jahr 2023 hat den architektonischen Charakter der Wohnung bewahrt und ihn gleichzeitig mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden. Historische Substanz und moderne Funktionalität stehen hier nicht im Gegensatz – sie ergänzen einander auf selbstverständliche Weise.

LICHT. PROPORTION. ATMOSPHERE.

Bereits beim Betreten vermittelt die im 3. Obergeschoss befindliche Wohnung (ohne Lift) jene Großzügigkeit, für die klassische Wiener Altbauten bis heute geschätzt werden.

Hohe Räume, große Fensterflächen und harmonische Proportionen schaffen eine Offenheit, die weit über die tatsächliche Wohnfläche hinaus wirkt. Tageslicht begleitet den gesamten Wohnbereich und lässt die hochwertigen Parkettböden sowie die original erhaltenen Alt-Wiener Kastentüren mit ihren Messingbeschlägen besonders zur Geltung kommen. Die reduzierte Farbgebung unterstreicht den zeitlosen Charakter der Wohnung und schafft eine ruhige Bühne für den eigenen Einrichtungsstil.

Nichts wirkt aufgesetzt.

Gerade deshalb wirkt alles stimmig.

RÄUME, DIE DEN ALLTAG BEREICHERN & MIT OPTION AUF 3 ZIMMER.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung.

Ob entspanntes Frühstück am Wochenende, gemeinsames Kochen mit Freunden oder ein ruhiger Abend nach einem Arbeitstag in der Innenstadt – der Raum passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen mühelos an. Seine Offenheit schafft Weite, ohne an Geborgenheit zu verlieren.

Die moderne Küche fügt sich mit ihrer klaren Gestaltung harmonisch in das Wohnkonzept ein. Hochwertige Oberflächen, funktionale Planung und zeitlose Materialien sorgen dafür, dass sie auch in vielen Jahren noch selbstverständlich modern wirkt.

Raum Aufteilung:

- Entree/Vorraum: 10,35m²
- Küche: 5,74m²
- Bad: 5m²
- Wohn-/Esszimmer: 25,82m²
- Schlafzimmer: 26,06m² (optional teilbar auf 2 Zimmer: Zimmer 1 ca. 11m², Zimmer 2 ca. 15m²)

Gesamt ca. 73m²

EIN RÜCKZUGSORT MITTEN IN DER STADT.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und seine ruhige Atmosphäre.

Hier entsteht ein privater Rückzugsort, der den Kontrast zum urbanen Leben vor der Haustüre bewusst zulässt. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche und klarer Formensprache setzt die hochwertige Gestaltung konsequent fort und verbindet Funktionalität mit zeitloser Eleganz.

Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen

Das rund **26 m²** große Schlafzimmer bietet die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand

in **zwei separat nutzbare Räume** unterteilt zu werden. So entsteht eine attraktive **3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **15 m²** und **11 m²** großen Zimmern – ideal für Homeoffice, Kinderzimmer oder Gäste. Eine Lösung, die sich flexibel an veränderte Lebenssituationen anpasst.

Zur technischen Ausstattung zählen unter anderem Fußbodenheizung, Klimaanlage sowie die im Zuge der Sanierung erneuerte Haustechnik – Details, die den Komfort eines modernen Zuhauses mit dem Charme historischer Architektur verbinden.

EIN VIERTEL, DAS ZU DEN BEGEHRTESTEN WIENS ZÄHLT.

Kaum ein Stadtteil vereint Kultur, Kulinarik und urbanes Leben so selbstverständlich wie die Umgebung rund um die Rechte Wienzeile.

Der Naschmarkt ist weit mehr als einer der bekanntesten Märkte Europas. Er ist Treffpunkt, Nahversorger und kulinarische Entdeckungsreise zugleich. Zwischen Feinkostständen, kleinen Cafés und internationalen Restaurants entsteht eine Atmosphäre, die Wien weit über seine Grenzen hinaus bekannt gemacht hat.

Nur wenige Gehminuten entfernt öffnet sich der Karlsplatz mit der barocken Karlskirche, dem Musikverein, der Secession und der Wiener Staatsoper. Von hier beginnt die historische Innenstadt mit ihren prachtvollen Boulevards, Museen und kulturellen Institutionen.

Ebenso bequem erreichbar ist die Mariahilfer Straße – Österreichs bedeutendste Einkaufsstraße. Internationale Marken, traditionsreiche Geschäfte, Designstores und Gastronomiekonzepte verbinden sich hier mit dem unverwechselbaren Flair des sechsten und siebenten Bezirks.

Wer hier lebt, erledigt den Alltag meist zu Fuß.

Der Weg zum Lieblingscafé dauert wenige Minuten.

Der Opernbesuch beginnt mit einem kurzen Spaziergang.

Und der Heimweg führt durch eines der lebendigsten Grätzl der Stadt.

Diese außergewöhnliche Mischung aus historischer Architektur, urbaner Infrastruktur und kultureller Vielfalt macht die Rechte Wienzeile seit Jahrzehnten zu einer der nachhaltig wertstabilsten Wohnlagen Wiens.

MIT BLICK IN DIE ZUKUNFT.

Die Wohnung befindet sich derzeit im dritten Obergeschoss des Hauses ohne Personenaufzug.

Im Zusammenhang mit einem künftig möglichen Dachgeschossausbau besteht die Perspektive, dass das Gebäude um einen Lift ergänzt wird. Eine entsprechende Umsetzung ist aktuell nicht Bestandteil des Verkaufsgegenstandes und kann daher nicht zugesichert werden. Sie eröffnet jedoch eine interessante langfristige Entwicklungsperspektive für die gesamte Liegenschaft.

ECKDATEN

Wohnfläche: ca. 73 m²

Zimmer: 2

Baujahr: ca. 1920

Generalsanierung: 2023

Heizung: Fußbodenheizung

Kühlung: Klimaanlage

Bodenbeläge: hochwertige Parkettböden

Küche: moderne Einbauküche

Badezimmer: hochwertig saniert

Beziehbar: sofort

EIN STÜCK WIEN.

Manche Immobilien verändern den Alltag nicht durch Größe oder Inszenierung.

Sondern durch ihre Lage, ihre Architektur und das Gefühl, jeden Tag dort zu wohnen, wo Wien seinen unverwechselbaren Charakter entfaltet.

Diese Wohnung verbindet genau das: den Charme eines klassischen Wiener Altbaus, modernen Wohnkomfort und eine Adresse, die seit Generationen zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt zählt.

Ein Zuhause für Menschen, die Wien nicht nur erleben möchten.

Sondern Teil davon sein wollen.

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