Wohnjuwel – traumhafte 3-Zimmer-Wohnung, exklusiv saniert – absolute Bestlage nahe Karlsplatz

Objektnummer: 1801/123

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,33 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	100,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,63
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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

LYDIAS
IMMOBILIEN

LYDIAS
IMMOBILIEN
CHANEL
virtuelle Möblierung

LYDIAS
IMMOBILIEN

LYDIAS
IMMOBILIEN

LYDIAS
IMMOBILIEN

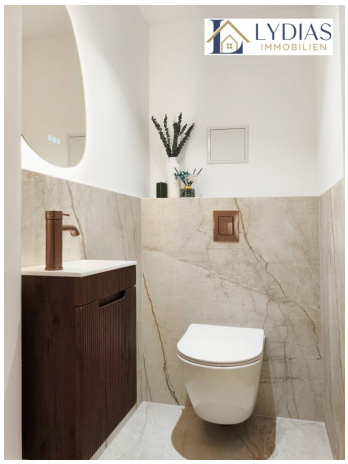
LYDIAS
IMMOBILIEN

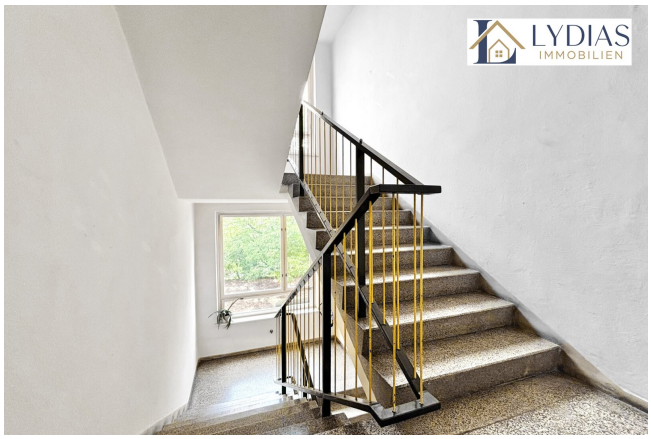
LYDIAS
IMMOBILIEN

LYDIAS
IMMOBILIEN

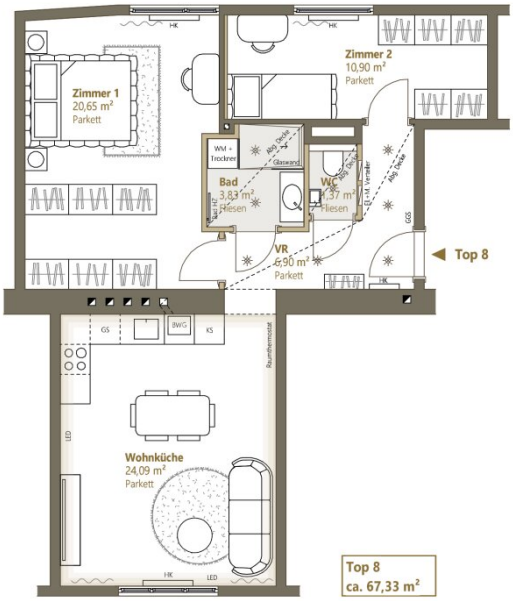
LYDIAS
IMMOBILIEN

LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN

WELCOME



TOP 8

3.Stock	3 Zimmer
Wohnnutzfläche	ca. 67,33 m²
Vorraum	ca. 6,90 m²
WC	ca. 1,37 m²
Bad	ca. 3,83 m²
Wohnküche	ca. 23,68 m²
Zimmer 1	ca. 20,65 m²
Zimmer 2	ca. 10,90 m²
Einlagerungsraum (kein Eigentum, nur Nutzung)	ca. 6,30 m²

Raumhöhe bis ca. 253 cm
Orientierung Südwest und Nordost
Etagenzugang mittels Aufzug
Lärmpegel grüne Zone lt. Stadt Wien
Gasetagenheizung, Brennwertgerät
3-Fach Verglasung

Einrichtungen dienen nur als Vorschlag. Die in den Plänen vorhandenen Maßen und Flächen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich!
Angegebenen Flächen im Plan basieren sich auf Grundlage der bestehenden Gebäudepläne und können im fertigen Zustand Abweichungen haben.

Planstand: 26.08.2026

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **hochwertige 3-Zimmer-Wohnung** im **3. Liftstock** eines sehr gepflegten, 1958 erbauten Wohnhauses im **begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung präsentiert sich als **Erstbezug nach umfassender Kernsanierung** und überzeugt mit einem modernen, exklusiven Wohnambiente.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihren **durchdachten Grundriss**, die **hochwertige Ausstattung** und die hervorragende **innerstädtische Lage**. Zwei **separat begehbare Schlafzimmer** mit Ausrichtung in den **ruhigen, begrünten Innenhof** sowie die großzügige, **südwestseitige Wohnküche** bieten viel Platz und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Sanierung der Wohnung zeichnet sich durch einen **außergewöhnlich hohen Anspruch an Qualität** und **höchste Detailgenauigkeit** aus. Hier wurde praktisch alles erneuert und aufeinander abgestimmt – von **Elektrik und Installationen** über **Brennwertkombitherme und Fenster** bis hin zu stilvollem **Fischgrätparkett, klassischen Alt-Wien-Türen** und einer durchdachten **Lichtplanung**.

Eine Kombination aus **hochwertigem Wohnen**, **ruhiger Innenhoflage** und **urbanem Leben mitten im 4. Bezirk**.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€ 190,– zzgl. Rücklage von ca. € 70,–**.

Aufteilung:

Die Wohnung beeindruckt durch ihre klar strukturierte, **äußerst effiziente Raumaufteilung**. Vom zentral gelegenen Vorraum aus sind sämtliche Bereiche der Wohnung bequem erreichbar – **ohne Durchgangszimmer**.

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Wohnküche

-1. Master Schlafzimmer

-2. Zimmer

-Bad mit Dusche

-WC

Sonstiges:

-Kellerabteil (Nutzung)

-Lift vorhanden

-Innenhof gesamt 8 PKW-Abstellplätze

Direkt beim Eingang befinden sich das separate WC und das vom Vorraum zugängliche Badezimmer. Die **Trennung von Bad und WC** sorgt für zusätzlichen Alltagskomfort.

Vom Vorraum aus sind beide Schlafzimmer separat begehbar. Das **großzügige Master-Schlafzimmer** ist zum **ruhigen, begrünten Innenhof** ausgerichtet und bietet dank seiner Größe vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise für einen begehbaren Schrankbereich mit einer Gesamtlänge der Schrankflächen von ca. 6 m.

Über einen separaten „Flügel“ des Vorraums gelangt man in das zweite Schlafzimmer, das ebenfalls zum **begrünten Innenhof** ausgerichtet ist und sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Durch eine Vorsatzschale ist es **schalltechnisch vom Master-Schlafzimmer entkoppelt**, wodurch zusätzlicher Wohnkomfort und Privatsphäre geschaffen werden.

Die großzügige **Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die **Südwest-Ausrichtung** ist der Raum angenehm hell und bietet eine freundliche Wohnatmosphäre. Der optimale Grundriss ermöglicht eine **klare Gliederung in die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen**. Dabei bietet er ausreichend Platz für eine großzügige Küchenzeile mit anschließendem Essbereich sowie einen eigenständigen Wohnbereich. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung. Für eine stimmungsvolle Atmosphäre bei unterschiedlichen Nutzungen ist der Wohnbereich zusätzlich mit einer LED-Beleuchtung ausgestattet.

Es besteht die Option, **gegen Aufpreis eine Küche nach Käuferwunsch einzubauen**.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde kürzlich mit höchstem Anspruch an Qualität und Wohnkomfort vollständig **kernsaniert** – hier wurde alles erneuert. Im Zuge der umfassenden Arbeiten wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- **Gesamte Elektrik neu**
- **Neue Installationen und Sanitärräume** – sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen, mechanische Lüftung und Heizung erneuert, Badezimmer und WC hochwertig ausgestattet
- **Neue Brennwertkombitherme von BOSCH**
- Neuer Fußbodenaufbau mit hochwertigem Estrich
- **Neue Fenster – 3-fach verglast und energieeffizient**
- **Neue Alt-Wien-Türen** – detailgetreu nachgefertigt und elegant weiß lackiert
- Neue Wohnungseingangstür – einbruchhemmend, sicher und akustisch optimiert
- **Hochwertiger 3-Schicht-Fischgrätparkett** in den Wohnräumen und im Vorraum sowie großformatige Fliesen (120 × 60 cm) in Bad und WC
- **Komplett neue Beleuchtung** – zeitgemäße Lichtplanung mit dimmbaren LED-Elementen, smarten Lampen mit Fernsteuerung und Aufbauspots in den abgehängten Decken
- **Smart-Home-Elemente** – App-gesteuerte Heizungsregelung, smarte Beleuchtung

und integrierte Lautsprecher

- Neue **Wände und Vorsatzschalen** – für verbesserten **Schallschutz**, gerade Oberflächen und zeitgemäße Dämmung

- Neue **abgehängte Decken** im Vorraum, Bad und WC – **für optimierten Wärme- und Schallschutz**

Das Haus ist mit einem **Lift** ausgestattet. Im Keller befinden sich Einlagerungsräume; der Wohnung ist ein **Kellerabteil im Untergeschoss** zugeordnet, welches ebenfalls mit dem Lift erreichbar ist. Das Kellerabteil steht nicht im Eigentum, sondern wird zur Nutzung überlassen.

Im Innenhof stehen insgesamt **8 PKW-Abstellplätze** zur Verfügung, welche von der Wohnungseigentümergemeinschaft an die Eigentümer vermietet werden.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer **erstklassigen innerstädtischen Lage** im begehrten 4. Wiener Gemeindebezirk. Die ruhige Seitengasse verbindet hohe Wohnqualität mit unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt.

Auch das unmittelbare Umfeld unterstreicht die außergewöhnliche Qualität der Lage: **Karlsplatz, Karlskirche, Naschmarkt, Secession und die Wiener Innenstadt** befinden sich in angenehmer Gehweite. Ebenso prägen die Nähe zur **TU Wien**, diverse Schulen, ein vielfältiges Gastronomieangebot sowie zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs die hohe Standortqualität.

Die **U1-Station Taubstummengasse**, die **U4-Station Kettenbrückengasse** sowie mehrere **Straßenbahnlinien** gewährleisten eine **ausgezeichnete öffentliche Anbindung**.

Eine seltene Kombination aus **zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und urbaner Lebensqualität** – der **Karlsplatz ist in nur ca. 8 Gehminuten erreichbar**. Ein attraktiver und wertbeständiger Standort **im Herzen Wiens**.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Lydia Litau

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

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 <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap