Perfekte Citylage zwischen Naschmarkt und Karlsplatz - Stadtwohnung in exklusiver Wiedner Lage



Objektnummer: 6627

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,85 m²
Nutzfläche:	84,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633









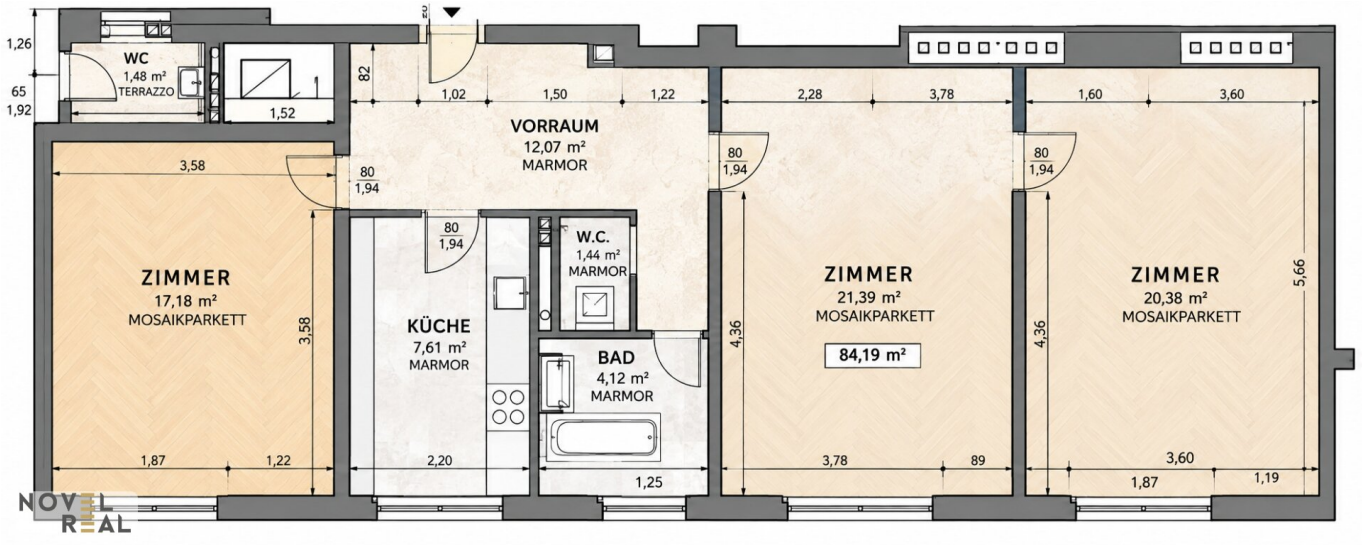











WC
1,48 m²
TERRAZZO
1,26
65
1,92
1,52
82
1,02
1,50
1,22
VORRAUM
12,07 m²
MARMOR
2,28
3,78
1,60
3,60
3,58
80
1,94
ZIMMER
17,18 m²
MOSAIKPARKETT
3,58
KÜCHE
7,61 m²
MARMOR
W.C.
1,44 m²
MARMOR
BAD
4,12 m²
MARMOR
ZIMMER
21,39 m²
MOSAIKPARKETT
84,19 m²
4,36
ZIMMER
20,38 m²
MOSAIKPARKETT
5,66
1,87
1,22
2,20
1,25
3,78
89
3,60
1,87
1,19

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus präsentiert sich als **gepflegtes, urbanes Stadthaus** in einer der begehrtesten Lagen des 4. Bezirks. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von kleinen Geschäften und einer gewachsenen Nachbarschaft. Bereits beim Ankommen entsteht der Eindruck eines etablierten, hochwertigen Wohnstandorts, der städtische Eleganz mit angenehmer Wohnruhe verbindet.

Die Wohnung bietet eine klare, gut strukturierte Raumaufteilung, die den klassischen Charakter des Hauses widerspiegelt. Jeder Bereich ist eindeutig definiert und lässt sich funktional wie atmosphärisch gut nutzen.

Die drei Zimmer unterscheiden sich in Materialität und Wirkung: zwei Räume mit Mosaikparkett vermitteln warme Wohnlichkeit, während das dritte Zimmer mit Marmor einen repräsentativen, eleganten Eindruck erzeugt.

Die Küche ist kompakt gehalten und mit **hochwertigen Geräten** ausgestattet, ideal für einen effizienten Alltag.

Bad und WC sind getrennt und mit **Marmor** ausgestattet, was den Sanitärbereich hochwertig abrundet.

Der Vorraum verbindet alle Räume miteinander und schafft einen angenehmen, klar gegliederten Wohnfluss.

Durch die klare Struktur und die großzügigen Zimmer bietet die Wohnung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Mit etwas Geschmack und Feingefühl lässt sich hier ein stilvoller Wohnraum schaffen, der ebenso gut als Kombination aus Wohnen und Arbeiten funktioniert. Die getrennten Zimmer ermöglichen eine harmonische Verbindung von privatem Wohnbereich und professionellem Arbeitsumfeld, sodass ein elegantes Home Office oder eine repräsentative Arbeitsumgebung entstehen kann, ohne den Wohnkomfort zu beeinträchtigen.

Fakten

- Vorraum – zentraler Zugangspunkt

- Zimmer 1 mit Mosaikparkett – ideal als Wohn- oder Arbeitsraum, warme Atmosphäre

- Zimmer 2 mit Mosaikparkett – gut proportioniert, vielseitig nutzbar
- Zimmer 3 mit Marmorboden – repräsentativer Raum, klare Linien, elegante Wirkung
- Küche mit Mosaikparkett – kompakt, funktional, effizient nutzbar
- Bad mit Marmorboden und Badewanne
- separates WC, praktisch angeordnet
- Gäste - WC

Lage und Infrastuktur:

Die Wohnung liegt im Herzen des 4. Bezirks, einem der begehrtesten innerstädtischen Wohngebiete Wiens. Die Umgebung verbindet klassische Gründerzeitarchitektur mit urbaner Lebendigkeit und einer hervorragenden Alltagsinfrastruktur. In wenigen Gehminuten erreicht man den Naschmarkt, die Wiedner Hauptstraße sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, die das Viertel prägen.

Die Lage bietet eine ideale Mischung aus Wohnruhe und städtischer Dynamik.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- U-Bahn U4 Kettenbrückengasse – direkt ums Eck
- Bus 13A

- Bus 14A
- Straßenbahn 1
- Straßenbahn 62
- Badner Bahn

Die Nahversorgung ist vielfältig und hochwertig:

Rund um die Adresse befinden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Der Naschmarkt bietet zusätzlich ein breites Angebot an frischen Lebensmitteln, Gastronomie und Spezialitäten.

Schulen in der Nähe:

- Kaufmännische Schulen des BFI Wien
- NTS4
- Kooperative Mittelschule mit naturkundlich?technischem Schwerpunkt
- Bulgarische Schule „Hl. Hl. Kiril i Metodii“
- Fachmittelschule / Polytechnische Schule
- Evangelische Mittelschule
- HTL Spengergasse

Freizeiteinrichtungen – Parks & Grünräume

- Naschmarkt / Wienzeile-Promenade – breite Fußwege, kleine Grüninseln, ideal für Spaziergänge und urbanes Flair

- Paulanerpark – kleiner, ruhiger Park nahe der Paulanerkirche, perfekt für kurze Pausen im Grünen

- Scheupark – gepflegter Nachbarschaftspark mit Spiel- und Ruhebereichen, fußläufig erreichbar

- Alois-Drasche-Park – klassischer Stadtpark mit alten Bäumen, Sitzbereichen und ruhiger Atmosphäre

- Resselpark am Karlsplatz – großer, zentraler Park mit Teich, Liegewiesen und Kulturinstitutionen rundherum

- Wieden-Promenaden & kleine Innenhofgrünflächen – typische, charmante Grünoasen des 4. Bezirks

Die Wohnlage zeichnet sich durch kurze Wege, urbanen Komfort und eine hohe Lebensqualität aus – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts

fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

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 <1.000m

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