JUGENDSTIL-ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON - IN ABSOLUTER TOPLAGE



Objektnummer: 6682

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,60 m²
Heizwärmebedarf:	F 201,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	329,95 €
USt.:	33,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempl

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

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

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


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

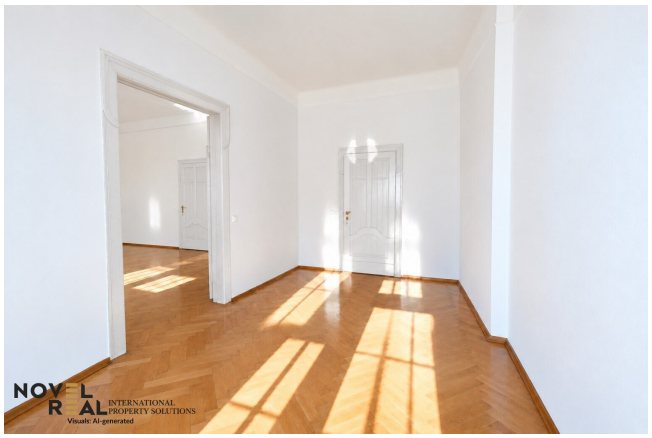

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

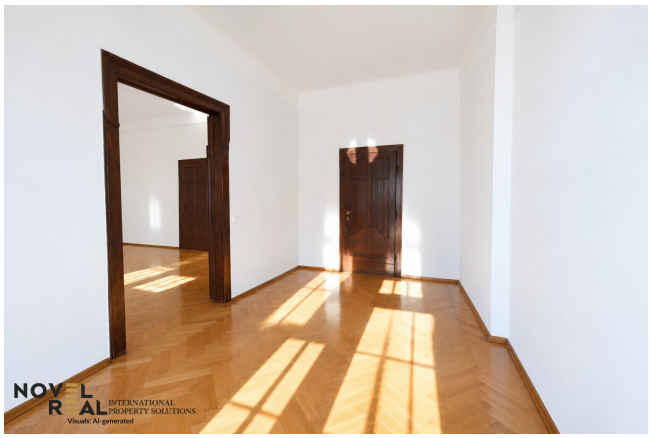

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


Visuals: AI-generated


INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

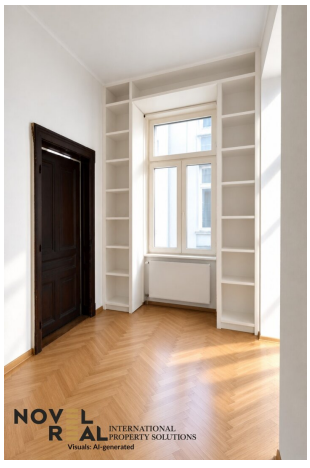



NOVAL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVAL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated




NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

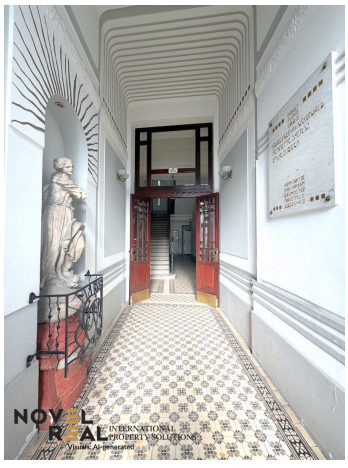

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

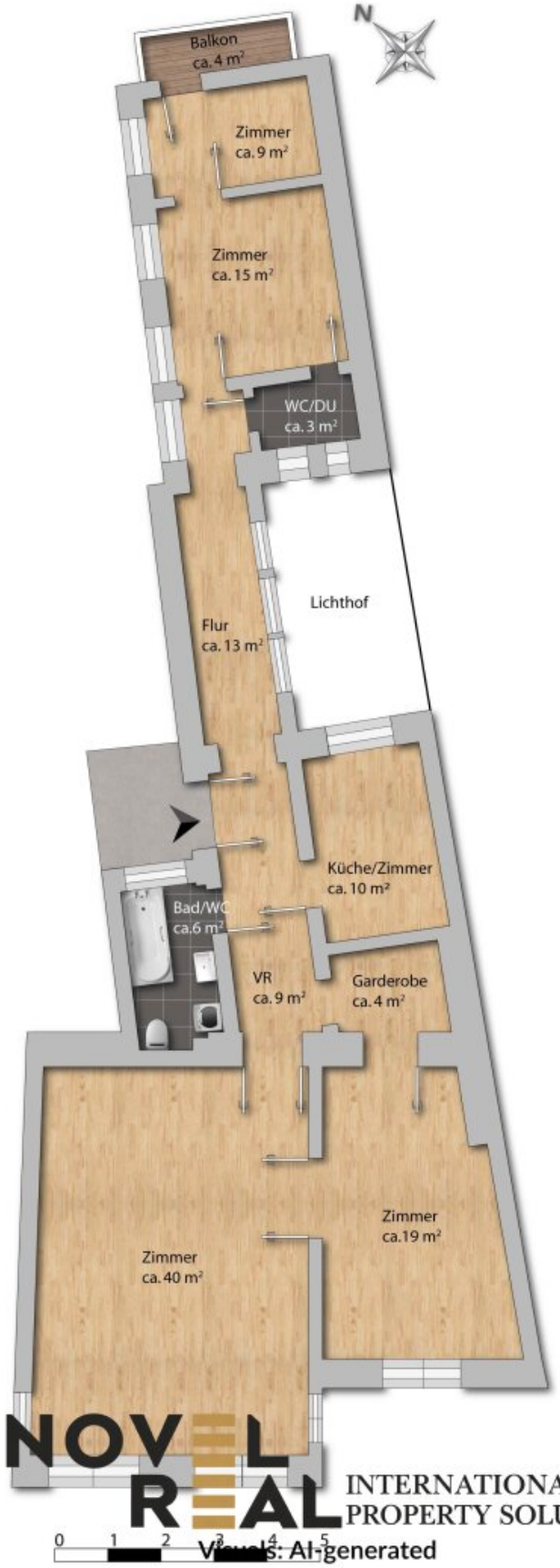





ARRIGO
FEINE KOST · VINOTHEK
ARRIGO
FEINE KOST · VINOTHEK
PENZO Flora
NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


KFC



NOVEL REAL INTERNATIONAL PROPERTY SOLUT

Visuals: AI-generated

Objektbeschreibung

In einem repräsentativen **Jugendstilhaus in unmittelbarer Nähe zum Rochusmarkt** gelangt diese großzügige Altbauwohnung im **2. Liftstock** zum Verkauf.

Die Immobilie besticht durch ihren **klassischen Wiener Altbaucharme, original erhaltene Jugendstilelemente, beeindruckende Raumhöhen und lichtdurchflutete Räume**. Ein besonderes Highlight ist der rund **40 m² große, südwestseitig ausgerichtete Wohnsalon mit raumbreitem Erker** und großzügigen Fensterflächen. Auf einer Wohnfläche von rund **128 m² mit vier Zimmern und einem hofseitigen Balkon** vereint die Wohnung repräsentatives Altbauflair mit einer außergewöhnlich großzügigen Raumstruktur und **vielfältigem Potenzial zur individuellen Gestaltung und Nutzung (bis zu 5 Zimmer möglich).**

Ob als **stilvolle Stadtwohnung mit großzügigem Platzangebot oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten** – die charaktervolle Architektur und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen interessante Perspektiven für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Ein großzügiges Kellerabteil steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

WIENER JUGENDSTIL MIT BESONDEREM CHARAKTER

Die Wohnung bewahrt den unverwechselbaren Charme des Wiener Jugendstils und **beeindruckt mit einer für diese Epoche charakteristischen Raumaufteilung**: Großzügige, repräsentative Wohnräume zur Straße und kleinere, ursprünglich als Dienstbotenzimmer genutzte Räume zum Innenhof, die über einen langen, lichtdurchfluteten Flur erschlossen werden.

Besonders reizvoll sind die **original erhaltenen Jugendstil-Flügeltüren, hohen Wiener Kastenfenster mit kunstvoll gestalteten Oberlichtern und klassischen Fischgrätparkettböden.**

Auch die dunkle Lackierung der Fenster und Türen ist ein charakteristisches Gestaltungselement dieser Epoche. Der bewusste Kontrast zu den hellen Wandflächen unterstreicht die elegante Ausstrahlung und den authentischen historischen Charakter der Wohnung.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Repräsentatives Jugendstilhaus in einer der besten Lagen Wiens
- Großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Wohnräume
- 40 m² großer, südwestseitiger Wohnsalon mit raumbreitem Erker
- Hofseitiger Balkon
- Klassische Fischgrät-Vollholzparkettböden
- Stilvolle, original erhaltene Jugendstil-Flügeltüren
- Hohe Wiener Jugendstil-Kastenfenster straßenseitig
- Hofseitige Kunststofffenster
- Gas-Etagenheizung
- Vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung
- Interessantes Potenzial für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten

GROSSZÜGIGES WOHNEN MIT INDIVIDUELLEM GESTALTUNGSPOTENTIAL

Die **großzügige Raumstruktur und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** bieten viel Freiraum, um die Wohnung an individuelle Wohnbedürfnisse und Lebenskonzepte anzupassen.

Ob eine **offene Küche im Wohnsalon mit dem Zugewinn eines zusätzlichen Zimmes, eine separate Küche mit angrenzendem Wirtschaftsraum oder eine großzügigere Küche**

durch Einbeziehung der Garderobe – auch die Kombination aus privatem Wohnen und einem räumlich abgetrennten Büro- oder Praxisbereich eröffnet interessante Perspektiven.

RAUMAUFTEILUNG IM ÜBERBLICK

- **40 m² Wohnsalon** mit charmantem Erker und großzügiger Fensterfront – ein eindrucksvoller Mittelpunkt der Wohnung
- **19 m² Zimmer** - ideal als Schlafzimmer oder großes Kinderzimmer
- **2 hofseitige Zimmer mit 8 und 15 m² und angrenzendem Balkon** - perfekt als Schlafzimmer mit Schrankraum oder als Kinder-/Gästezimmer, sowie als Büro/Praxis
- **Repräsentativer Eingangsbereich** mit offenen Übergang zum Flur
- **Außergewöhnlich heller Flur mit großer Fensterfront und ca. 1,70 m Breite** – bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für einen Arbeitsplatz, eine Bibliothek oder großzügigen Stauraum
- **Küche mit Fenster und Parkettboden** - auf 14 m² erweiterbar
- **Separater Garderobenraum** – alternativ als Wirtschaftsraum nutzbar oder zur Erweiterung der Küche geeignet
- **Badezimmer** mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Ca. 3,5 m² großer Raum mit Fenstern** neben den beiden kleineren Zimmern – mit Potenzial für eine Gästetoilette samt Abstellraum oder ein kleines Duschbad
- **Ca. 3,5 m² hofseitiger Balkon**

Flächenangaben gerundet – Angaben ohne Gewähr. Bauliche Veränderungen und Nutzungen vorbehaltlich technischer und rechtlicher Machbarkeit.)

ABSOLUTE TOPLAGE – IM HERZEN DER STADT UND DEM GRÜNEN SO NAH

Die Immobilie befindet sich in **einer der begehrtesten und besten Wohnlagen Wiens**, an der Landstraßer Hauptstraße im Herzen des 3. Bezirks – **zwischen dem beliebten Rochusmarkt und dem Bahnhof Wien-Mitte**.

Diese außergewöhnliche Lage vereint **historisches Flair, urbanes Lebensgefühl und eine erstklassige Infrastruktur**. Die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar, während die Landstraßer Hauptstraße als beliebte Einkaufsstraße mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ein vielfältiges Angebot direkt vor der Haustüre bietet.

Der nahe gelegene **Rochusmarkt mit seinen Marktständen und beliebten Lokalen** prägt das besondere Flair dieses Grätzels. Gleichzeitig bietet der **Grüne Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten** einen idealen Ausgleich zum pulsierenden Stadtleben.

HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG – AUCH ZUM FLUGHAFEN

Die **außergewöhnlich gute öffentliche Verkehrsanbindung** mit den U-Bahn-Linien U3 und U4, mehreren S-Bahn-Verbindungen sowie Bus- und Straßenbahnlinien ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und zahlreicher weiterer Stadtteile.

Besonders attraktiv ist die direkte Flughafenanbindung ab Wien-Mitte: Mit dem City Airport Train (CAT) oder der S-Bahn S7 ist der Flughafen Wien ohne Umsteigen erreichbar.

Auch mit dem Auto bestehen **gute Anbindungen an die A4, A23 sowie in weiterer Folge an die A22 und S1**. In den umliegenden Tiefgaragen stehen Möglichkeiten zur Anmietung von Dauerparkplätzen zur Verfügung.

Für die Vereinbarung eines Termins und allfällige Rückfragen kontaktieren Sie Frau **Ulrike Krempl** telefonisch unter **+43 664 426 40 22** oder per E-Mail: **uk@novel-real.at**

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 kann es sich teilweise um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap