MITTEN IN WIEN! City-Apartment nahe Staatsoper & Kärntner Straße | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26706

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,85 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	58,86 €
USt.:	6,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00














ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wiener Citygefühl pur – kompaktes Wohnjuwel im Herzen des 1. Bezirks

Es gibt Lagen in Wien, die man nicht erklären muss – man erlebt sie. Dieses kompakte City-Apartment befindet sich in einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens, eingebettet zwischen Staatsoper, Kärntner Straße, Ring und dem historischen Zentrum der Innenstadt.

Auf rund **27,85 m²** verbindet die Wohnung eine außergewöhnliche Adresse mit einem durchdachten Raumkonzept und einer Ausstattung, die sich besonders für Menschen eignet, die Wien unmittelbar und unkompliziert genießen möchten. Ein idealer urbaner Rückzugsort für Eigennutzer, Wochenpendler oder als persönliches Pied-à-terre in der Bundeshauptstadt.

Der vorhandene Lift, die kompakte Einbauküche, viel integrierter Stauraum sowie eine Klimatisierung ergänzen das attraktive Gesamtbild dieser ausgesprochen interessanten Cityimmobilie.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Toplage:** mitten in der City of Vienna
- **Wohnfläche:** ca. 27,85 m²
- **Geschoss:** 3. Obergeschoss - ruhig - **alle Fenster in den INNENHOF!**
- **Lift:** vorhanden
- **Wohnkonzept:** kompakter Wohn-/Schlafbereich mit integrierter Küche
- **Küche:** kompakte Einbauküche mit Geräten
- **Badezimmer:** Bad mit Wanne und WC
- **Stauraum:** großzügige Einbaulösungen im Wohnbereich und Vorraum

- **Komfort:** Klimagerät und Deckenventilator

Kompakt wohnen – mitten im Wiener Stadtleben

Das zur Gänze sanierte Apartment überzeugt mit einem angenehm klaren und effizienten Raumkonzept. Mittelpunkt ist der Wohn- und Schlafbereich mit schönem Holzboden und einer geschickt integrierten Küchenzone. Maßgefertigte beziehungsweise fest eingebaute Stauraumlösungen nutzen die vorhandene Fläche optimal und schaffen Platz, ohne den Raum unnötig zu belasten.

Die kompakte Küche fügt sich dezent in den Wohnbereich ein und bietet Arbeitsfläche, Stauraum sowie die wesentlichen Küchengeräte. Dadurch bleibt der eigentliche Wohnraum angenehm offen und flexibel nutzbar.

Der Vorraum verfügt ebenfalls über praktische Einbauten und bildet einen funktionalen Übergang zum Wohnbereich und zum Badezimmer.

Badezimmer und Ausstattung

Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Duschabtrennung, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper** ausgestattet. Die helle Verfliesung unterstreicht den funktionalen Charakter des Sanitärbereichs.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein vorhandenes **Klimagerät**, das gerade in den Sommermonaten in einer innerstädtischen Wohnung einen echten Mehrwert darstellt. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Deckenventilator im Wohnbereich.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich in einem innerstädtischen Wohnhaus aus der Nachkriegszeit. Ein **Personenaufzug** erschließt die oberen Geschosse und erhöht den täglichen Wohnkomfort wesentlich.

Die Kombination aus klassischem Wiener Innenstadtbestand und kompakter Wohnungsgröße macht dieses Objekt besonders für Käufer interessant, die weniger Fläche, dafür aber eine außergewöhnlich zentrale Lage und maximale urbane Lebensqualität suchen.

Außenflächen und Nebenflächen

Der Wohnung sind **kein Balkon, keine Terrasse und kein PKW-Stellplatz** zugeordnet. Bei

diesem Objekt liegt der klare Schwerpunkt bewusst auf der besonderen Innenstadtlage, dem kompakten Wohnkonzept und der unmittelbaren Nähe zu den vielfältigen Angeboten des 1. Bezirks.

Für Menschen, die Wien wirklich erleben möchten

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, berufliche Wien-Pendler oder Käufer, die einen eigenen, unkomplizierten Rückzugsort in der Wiener Innenstadt suchen. Gerade als **Pied-à-terre oder persönlicher Zweitwohnsitz** entfaltet die kompakte Größe in Verbindung mit der außergewöhnlichen Lage ihren besonderen Reiz.

Hier kauft man nicht möglichst viele Quadratmeter – sondern die Möglichkeit, Wien unmittelbar vor der eigenen Haustüre zu erleben.

Lage und Infrastruktur – Wien liegt Ihnen zu Füßen

Die Lage gehört zweifellos zu den stärksten Argumenten dieser Immobilie. Das Apartment befindet sich **im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks** und damit dort, wo sich Kultur, Gastronomie, Einkauf, Geschichte und urbanes Leben auf einzigartige Weise verbinden.

Die Wiener Staatsoper, die Kärntner Straße und der Ring liegen ebenso im unmittelbaren innerstädtischen Umfeld wie Albertina, Hofburg, Burggarten, Musikverein und zahlreiche weitere kulturelle Institutionen. Richtung Stephansplatz öffnet sich die historische Wiener Innenstadt mit ihren traditionsreichen Geschäftslokalen, Kaffeehäusern, Restaurants und internationalen Marken.

Auch kulinarisch zählt die Umgebung zu den vielseitigsten Adressen Wiens: vom klassischen Wiener Kaffeehaus über traditionsreiche Restaurants bis zu moderner internationaler Gastronomie befindet sich eine außergewöhnliche Auswahl praktisch vor der Haustüre.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist für Wiener Verhältnisse ausgezeichnet. Der Bereich Karlsplatz beziehungsweise Oper bietet Anschluss an mehrere U-Bahn-Linien sowie zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen. Auch der Stephansplatz mit weiteren U-Bahn-Anbindungen ist bequem innerhalb des innerstädtischen Netzes erreichbar.

Besonders reizvoll ist jedoch, dass man an diesem Standort viele Wege überhaupt nicht mit einem Verkehrsmittel zurücklegen muss: Einkaufen, Kultur, Gastronomie, Freizeit und das charakteristische Wiener Stadtleben verbinden sich hier zu einer außergewöhnlich komfortablen urbanen Wohnqualität.

Unser Resümee

Ein kompaktes City-Apartment an einer Adresse, bei der die **Lage eindeutig im Mittelpunkt steht**. Wer einen persönlichen Rückzugsort im Zentrum Wiens sucht und die Stadt nicht nur

besuchen, sondern unmittelbar erleben möchte, findet hier eine ausgesprochen interessante Gelegenheit. **Wiener Innenstadt, Lift, Klimatisierung und ein effizient genutztes Raumkonzept** ergeben ein stimmiges Gesamtpaket für urbanes Wohnen auf kleiner Fläche.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung

übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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