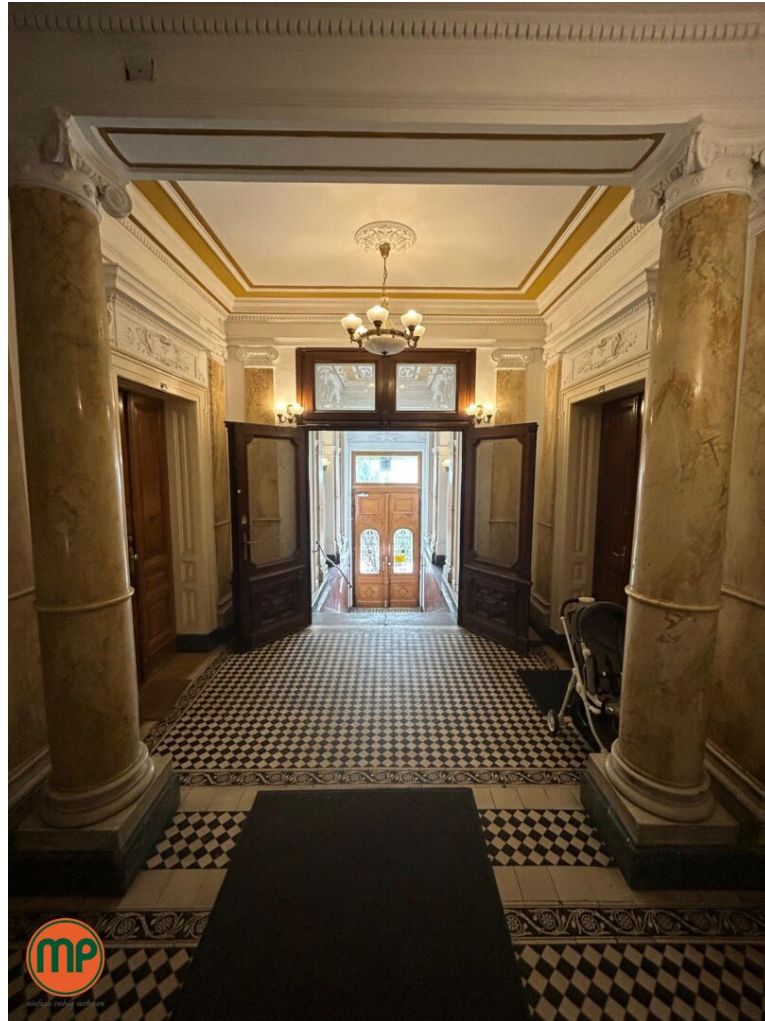


Wiener Wohnkultur vom Feinsten – Altbauperle mit Licht & Geschichte



Objektnummer: 206112041
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linke Wienzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m²
Nutzfläche:	127,00 m²
Gesamtfläche:	132,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	217,52 €
USt.:	21,75 €
Provisionsangabe:	

25.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



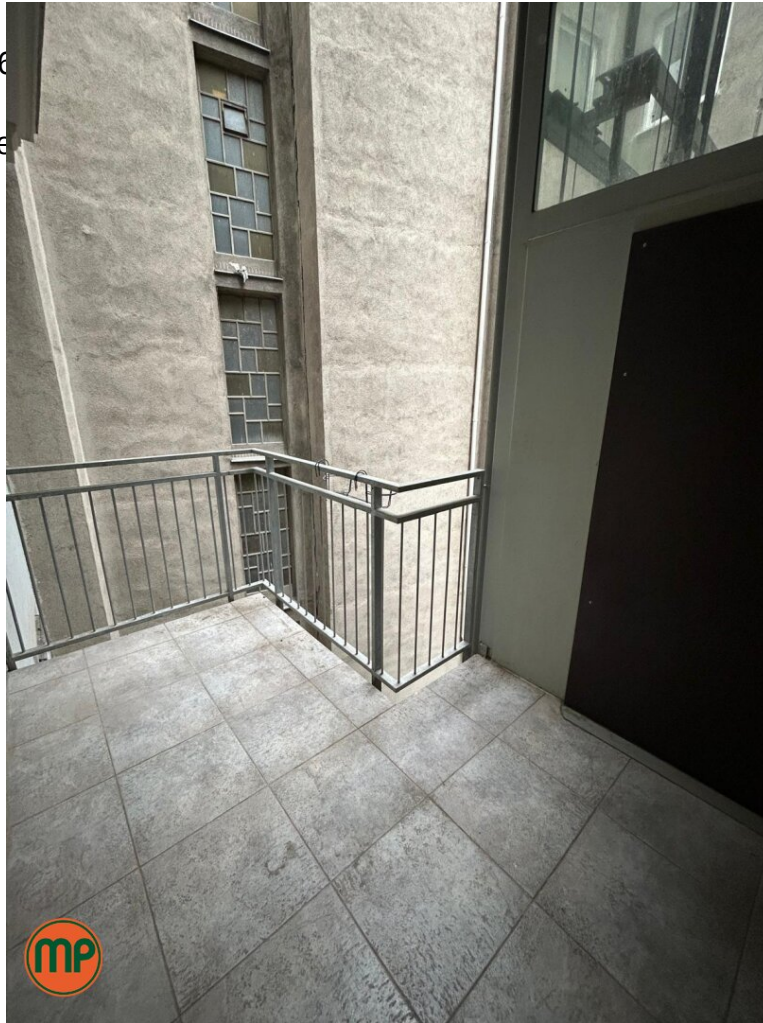
Mag. Andrea Pfeifer

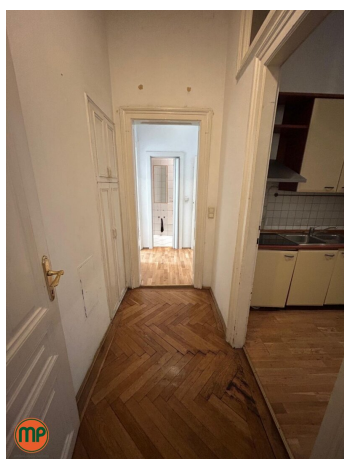
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33
1050 Wien

H 0043 664 556 32 6

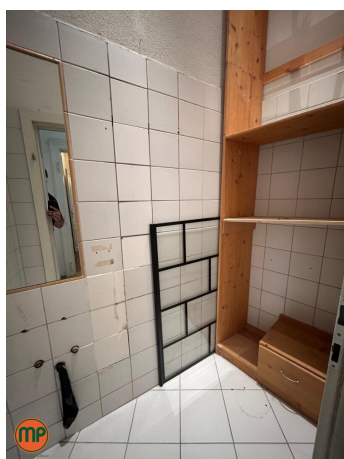
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

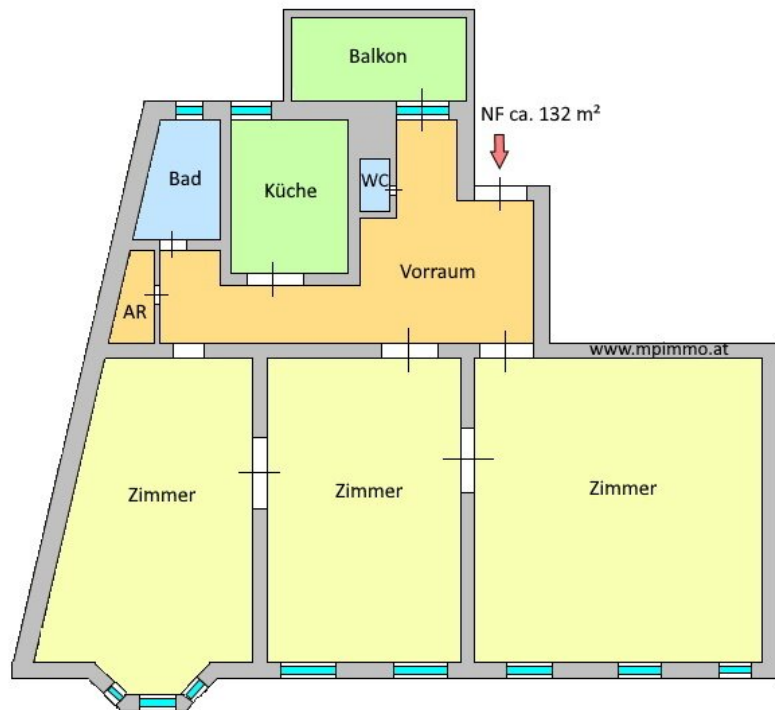


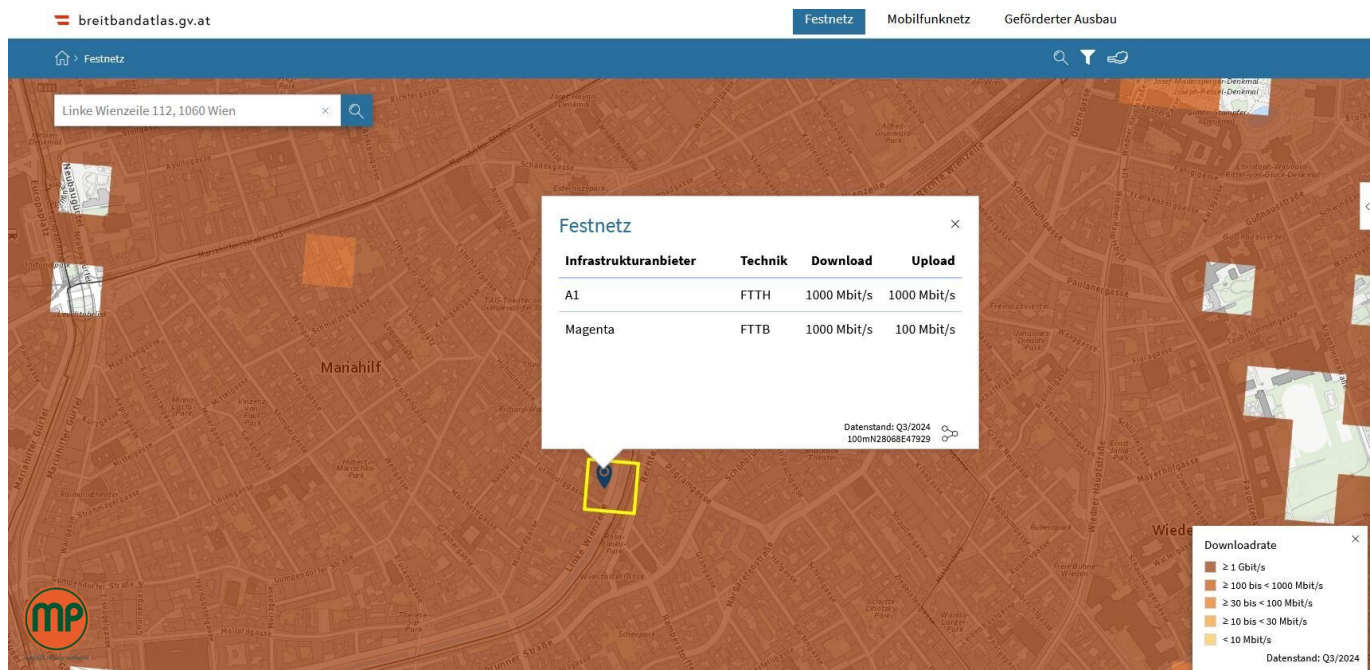


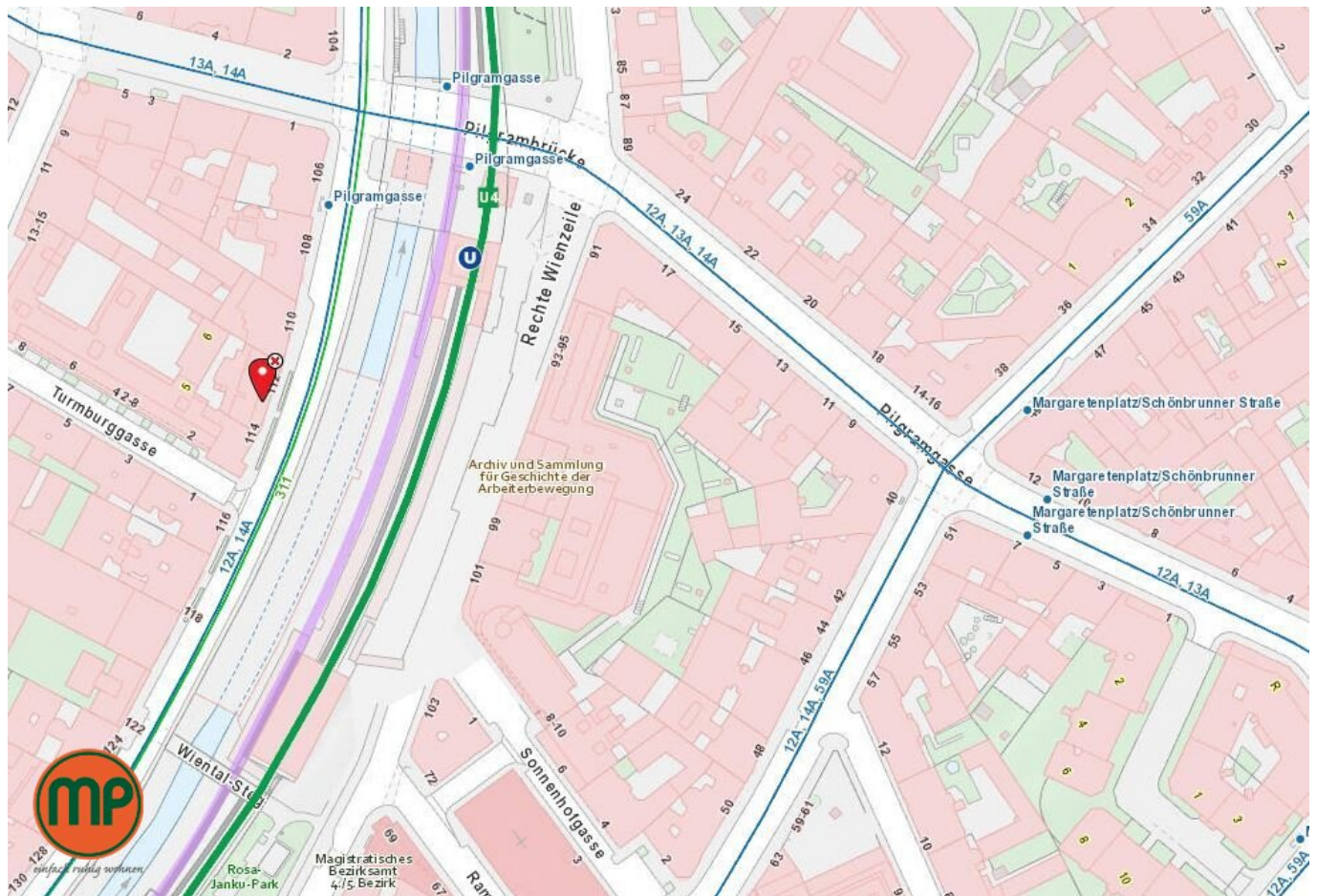


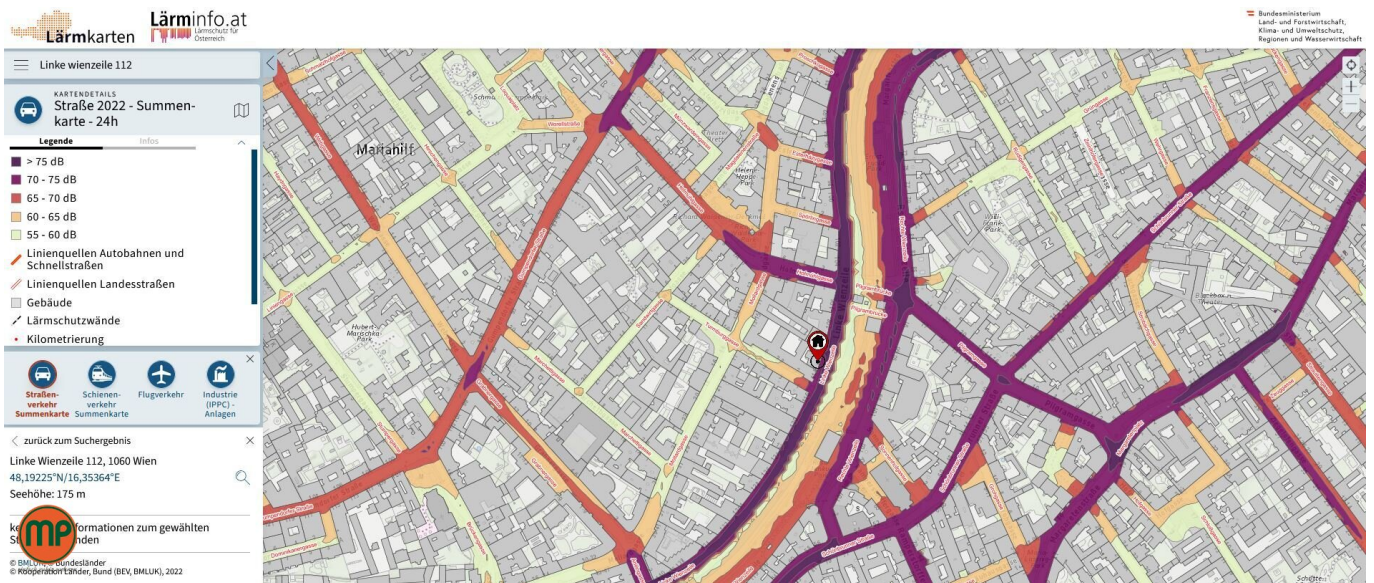


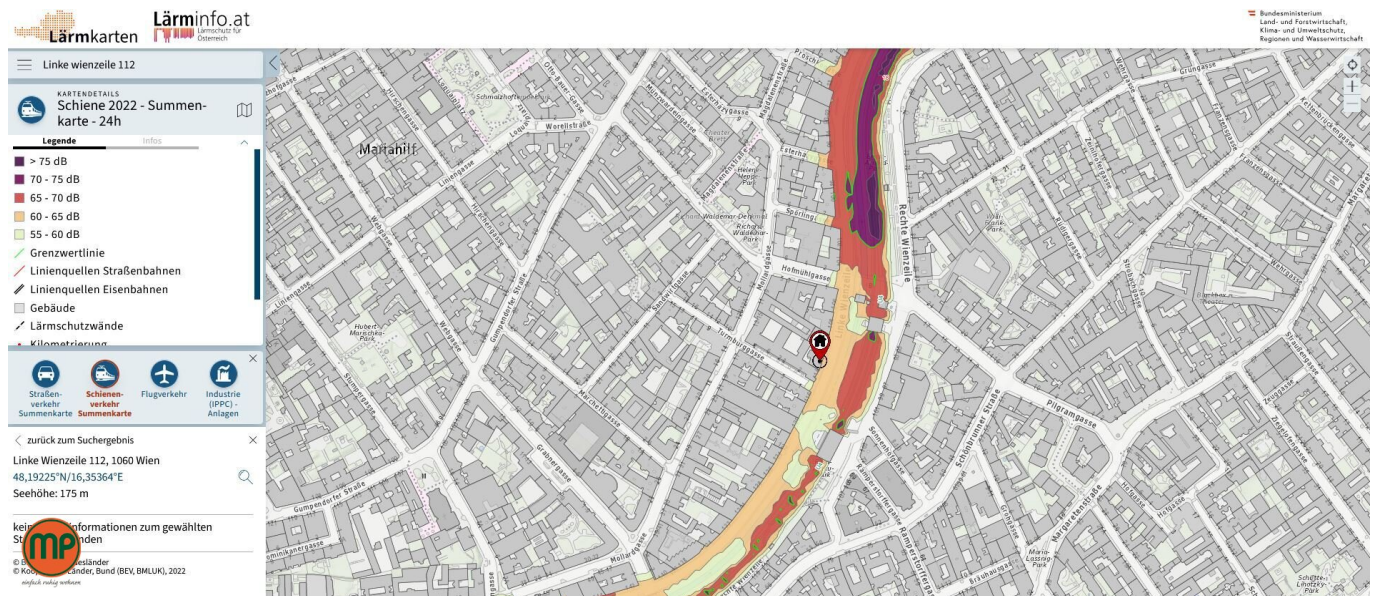


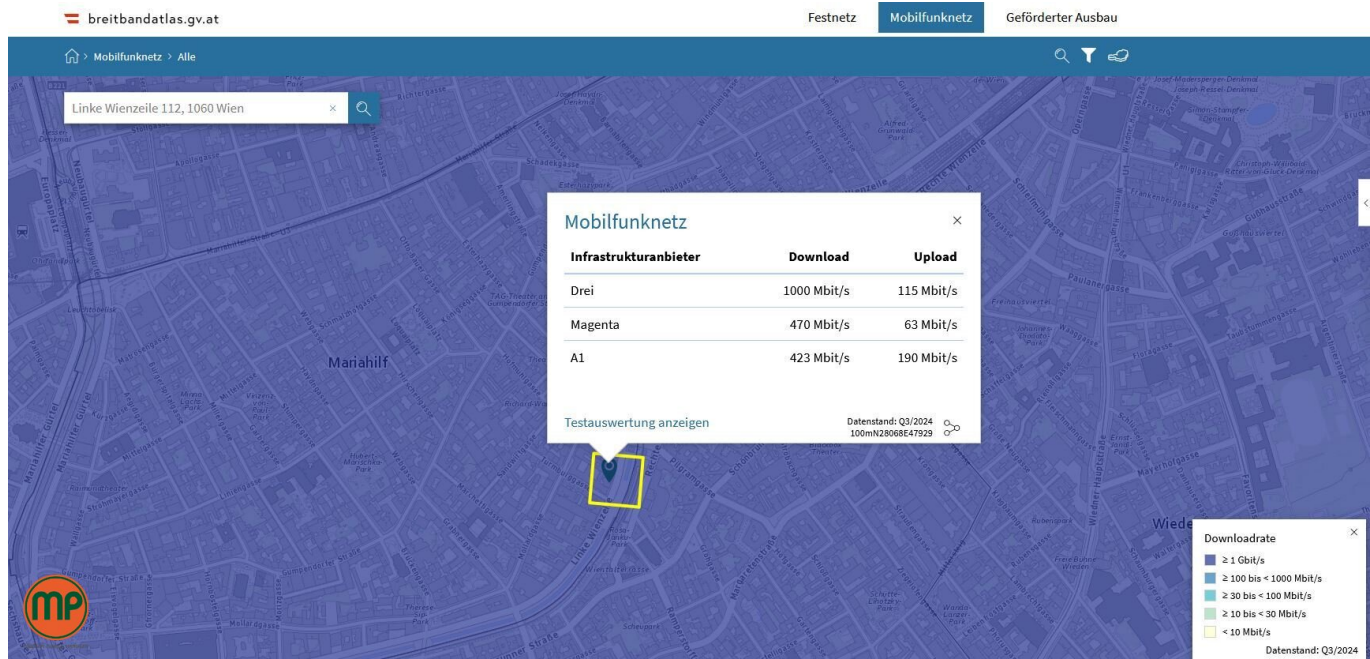












Objektbeschreibung

LAGE:

In unmittelbarer Nähe zur U4-Station **Pilgramgasse** sowie dem idyllischen Wienfluss steht diese charmante Altbauwohnung zum Verkauf.

INFRASTRUKTUR:

Im Zentrum des sechsten Bezirks eröffnet sich eine Wohngegend, die urbanes Lebensgefühl, klassischen Altbaucharme und hervorragende Infrastruktur auf harmonische Weise verbindet. Eingebettet in ein gewachsenes Grätzl mit viel Charakter, entfaltet die Umgebung ihren besonderen Reiz durch die gelungene Mischung aus städtischer Dynamik und ruhigen Rückzugsorten im Grünen.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt die U4-Station Pilgramgasse, deren künftige Anbindung an die U2 das ohnehin schon gut ausgebaute Verkehrsnetz nochmals aufwertet. Ergänzt wird die exzellente Mobilität durch die Nähe zu mehreren Buslinien – darunter der 12A, 13A, 14A und 59A – was diese Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für innerstädtische Wege macht.

Das unmittelbare Wohnumfeld überzeugt mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants. In Gehdistanz befindet sich zudem die Mariahilfer Straße – Wiens größte Einkaufsmeile – die mit ihrem breiten Angebot von Boutiquen, Flagship-Stores und Nahversorgern keine Wünsche offenlässt. Gleichzeitig bietet das angrenzende Grätzl mit seinen traditionellen Märkten, kleinen Handwerksbetrieben und Feinkostläden ein beinahe dörfliches Flair mitten in der Metropole.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Wienfluss. Die neu gestalteten Uferpromenaden laden zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Momenten am Wasser ein – ein grüner Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität, direkt vor der Haustür.

Diese Adresse zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Hauptstadt. Sie verbindet historische Bausubstanz mit moderner Lebensqualität, urbaner Vielfalt und hervorragender Infrastruktur – eine zukunftssichere Wohngelegenheit für alle, die Stil, Komfort und das

gewisse Etwas suchen.

AUSSTATTUNG:

Eine Rarität, wie sie nur selten am Wiener Immobilienmarkt auftaucht: Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Altbauwohnung im Mezzanin eines prachtvollen Gründerzeithauses vereint architektonische Eleganz mit urbaner Lebensqualität. Eine stilvolle Adresse für anspruchsvolle Persönlichkeiten – ob Rechtsanwält:innen, Notar:innen oder Menschen, die Wert auf Substanz, Stil und Lage legen.

Bereits beim Betreten des großzügigen Entrées entfaltet sich die klassische Harmonie einer wahren Altbauwohnung: Ein zentral begehbarer Grundriss, beeindruckende Raumproportionen und eine architektonische Sprache, die Geschichte atmet. Originale Flügeltüren, fein gearbeitetes Fischgrätparkett, imposante Raumhöhen und kunstvolle Stuckdecken verleihen diesem Objekt einen unverwechselbaren Charakter.

Das Herzstück der Wohnung – ein eleganter Salon – begeistert mit historischem Kamin, meisterhaft erhaltenen Stuckornamenten und edlem Tageslicht, das durch hohe Kastenfenster fällt. Wohnkultur auf höchstem Niveau. Direkt angrenzend liegt das sogenannte „Erkerzimmer“ – mit seiner charakteristischen Fensterform, prachtvollen Deckenhöhe und klassischer Würde eignet es sich ideal als Bibliothek, stilvoller Empfangsraum oder inspirierendes Home-Office.

Ein weiteres, großzügig geschnittenes Zimmer mit typischem Altbauflair rundet das Raumangebot ab – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Besprechungsraum oder persönliches Refugium. Jeder Raum ist lichtdurchflutet, individuell nutzbar und besticht durch authentische Materialien und den zeitlosen Grundriss.

Ein seltenes Highlight stellt der hofseitig gelegene Balkon dar, der absolute Ruhe mitten in der Stadt bietet und ein idealer Ort für entspannte Momente im Freien ist – ein echter Luxus im urbanen Kontext.

Die moderne Küche bildet einen geschmackvollen Kontrast zur historischen Substanz: Hochwertige Geräte, großzügiger Stauraum und funktionale Aufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für kulinarischen Komfort. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Bidet und WC ausgestattet; ein zusätzliches separates WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren den durchdachten Wohnplan.

Die beeindruckende Deckenhöhe, klassische Altbaudetails und die stimmige Raumarchitektur verleihen dieser Immobilie ein Wohngefühl von besonderer Qualität. Ob als exklusive Stadtresidenz oder repräsentativer Kanzleisitz – diese Wohnung bietet ein Ambiente, das

Geschichte, Stil und Raum für moderne Lebenskonzepte vereint.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Gespür für das Außergewöhnliche – im Herzen Wiens, mit Ausstrahlung, Substanz und Zukunft.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m



Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.