

Lichtdurchflutete Altbauwohnung in prachtvollem Gründerzeithaus nahe Karlsplatz



Wohnzimmer ca. 34,41 m²

Objektnummer: 1575/657

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1883
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	143,02 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.430.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 508 36 35
H +43 660 508 36 35











DAS
WOHLLEBEN

Wohllebengasse 18
1040 Wien

Top 10
Erdgeschoss

WFL: 143,02 m²
Balkon: 8,80 m²



A4/M 1:100 0 1:1

Objektbeschreibung

Ein idealer Ort für Altbauliebhaber, die Wert auf klassische Eleganz, ruhige Lage und zentrumsnahes Wohnen legen.

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Altbauwohnung im **1. Obergeschoss** eines eindrucksvollen **Gründerzeit-Eckhauses** aus dem **Jahr 1883**. Das stilvolle Gebäude in späthistoristischer Architektur befindet sich an der **ruhigen, charmanten Ecke Wohllebengasse / Argentinierstraße**. **Umgeben** von historischen **Palais** und **Botschaftsresidenzen** ist die Wohnung Teil eines der exklusivsten **historischen Ensembles Wiens** – nur **wenige Gehminuten** von der **Karlskirche**, dem **Palais Schwarzenberg** und dem **Belvedere** entfernt.

Die Wohnung ist nach Osten und Süden ausgerichtet und bietet einen **schönen Ausblick** auf die ruhige Wohllebengasse. Großzügige Fenster sorgen für ganztägige Helligkeit und unterstreichen gemeinsam mit der außergewöhnlichen **Raumhöhe** von ca. **3,74 m** das besondere Altbauflair.

Raumaufteilung – großzügig und durchdacht

- Repräsentativer Vorraum mit viel Platz und Garderobenmöglichkeit
- Großzügiges, sonnendurchflutetes Wohnzimmer
- Separate Küche mit ausreichend Platz
- Zwei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Ruhiger Balkon (ca. 8 m², Hoflage) – derzeit in Fertigstellung

Lage – historisch, ruhig und urban zugleich

Die **Wohllebengasse** zählt zu den exklusivsten Wohnlagen des 4. Bezirks. Die ruhige, grüne Umgebung ist geprägt von prachtvollen Palais und Botschaften. Die neu gestaltete **Argentinierstraße als Fahrradstraße** und die verkehrsberuhigte Einbahnregelung schaffen eine urbane Oase mitten im Herzen Wiens.

Infrastruktur fußläufig erreichbar:

- **Supermarkt (Spar), Apotheke, Post**
- **U1 Taubstummengasse**
- **U1/U4 Karlsplatz**
- **Straßenbahnlinien 1, D, 62**
- **Zahlreiche Cafés und Restaurants**
- **Karlskirche, Musikverein, Belvedere, Schwarzenbergplatz**

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap