

## TOLLES ALTBAUAPARTMENT AM KARLSPLATZ



**Objektnummer: 3021**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1875
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

59.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87

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







































## Objektbeschreibung

### IN REPRÄSENTATIVEM STILHAUS

**Helles 189,70m<sup>2</sup> ( Wohnung inkl. Souterrain ) Apartment in sehr schönem Stilhaus**

**Unmittelbar zwischen der Karlskirche und der Technischen Universität Wien befindet sich die bisherige Wirkungsstätte einer spanischen Künstlerin.**

**Das von der Künstlerin persönlich eingerichtete klassische Altbauapartment ist elegant und großzügig.**

Ein Garagenplatz im schönen Stilhaus ist der Wohnung zugeordnet.

**( große Diele, Wohnsalon, Erkerzimmer, 2 Schlafzimmer, 3 Bäder, 4 WCs, moderne Wohnküche, großer Souterrain-Bereich/Gästebereich, Garagenstellplatz )**

**Hochparterre:** Hier befindet sich die großzügige Diele. Das schöne, helle Erkerzimmer und der große Wohnsalon sind durch eine Doppelflügeltüre mit einander verbunden.

Die große moderne Wohnküche mit Miele-Geräten und Kochinsel, ist hochwertig ausgestattet und verfügt über ein großes Panoramafenster in einen Innenhof. Die beiden ostseitigen Schlafzimmer verfügen jeweils über ein angeschlossenes Badezimmer.

Des Weiteren gibt es auf dieser Ebene ein Gäste-WC mit Handwaschbecken.

**Souterrain:** Die untere Ebene verfügt über ein schönes Ziegel- Deckengewölbe und kann sowohl als Gästewohnung als auch als Wellness-/Fitnessbereich genutzt werden. Derzeit teilt sich dieser Bereich in einen Vorraum, 2 kleine Räume mit jeweils anschließendem Badezimmer sowie einem Wirtschafts-/ Abstellraum und Belichtung.

Der Wohnung ist ein **Garagenstellplatz** zugeordnet.

Dem Apartment ist ein **großzügiger Kellerraum** zugeordnet.

[HIER GEHTS WEITER ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

**Infrastruktur:** Durch die nahen Buslinien 59a, N62, N66, N71, die U-Bahn-Station Karlsplatz U1, U4 sowie die Straßenbahnen 1, 2, D, J, 62, 65 & Badner Bahn ist eine beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben. In wenigen Metern gelangt man zum Naschmarkt der mit zahlreichen Geschäften und Marktständen zum Verweilen und Einkaufen einlädt. In wenigen Metern gelangt man zu einem Billa, einem Hofer, einem Denn's Bio Supermarkt - auf der nahen Wiedner Hauptstraße gibt es einen Bipa, einen DM und einen Anker. Die TU ist in im nahen Umfeld und die Wiener Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

## **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