

Einzigartige Altbauwohnung mit Terrasse – Top-Lage im 4. Bezirk!



Objektnummer: 219

Eine Immobilie von Delis Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	13
Heizwärmebedarf:	E 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dennis Delic

Griha Immobilien
Stolzenthalergasse 8/1
1080 Wien

T +43 664 15 6666 6



















Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Altbauwohnung, die Historie und Moderne vereint. Mitten im Herzen von Wien, nur einen Steinwurf von der Karlskirche entfernt, genießen Sie den perfekten Mix aus urbanem Leben und Ruhe. Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein einzigartiges Wohnerlebnis mit Charakter.

Warum diese Wohnung?

- **Beste Lage:** Zentral und doch ruhig, in einer charmanten Seitengasse – alles, was Wien ausmacht, direkt vor der Tür!
- **Einzigartige Atmosphäre:** Hohe Decken (3,5 m), originaler Altbauparkett, historische Kastenfenster – hier wohnen Sie mit Stil.
- **Großzügigkeit und Komfort:** 89 m² perfekt durchdachte Wohnfläche, hofseitige Terrasse für entspannte Stunden und lichtdurchflutete Räume.

Die Wohnung im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 90 m², durchdachte Raumaufteilung:
 - **Wohnküche** (hofseitig, 35 m²) mit Zugang zur **Terrasse** (13 m²).
 - **Schlafzimmer 1** (27 m², straßenseitig): mit eindrucksvoller Holzdecke.
 - **Schlafzimmer 2** (16 m², straßenseitig): ideal als Büro oder Kinderzimmer.
 - **Bad:** 8 m², mit Dusche und WC.
 - **Vorraum:** 4 m², zentral begehbar.

- **Baujahr:** 1889

- **Besonderheiten:** Doppelflügelige Kastenfenster und Türen, zeitlose Altbau-Details, frisch ausgemalt.
- **Zusätzlich:** Kellerabteil (5 m²), Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Lage, die begeistert

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Karlskirche, der TU Wien und dem Karlsplatz. Ob Kultur, Bildung oder Freizeit – Sie sind mitten im Geschehen:

- **Verkehrsanbindung:** U1, U2, U4 (Karlsplatz) in 5 Minuten Fußweg, Straßenbahnlinien 1, 62 und die Badner Bahn in 2 Minuten.
- **Freizeit & Kultur:** Oper, Musikverein, und beliebte Szenelokale nur wenige Schritte entfernt.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Billa in 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Kosten und Betrieb

- **Monatliche Betriebskosten:** ca. 300 EUR.
- **Energiekosten:** Je nach Verbrauch individuell.

Warum jetzt handeln?

Wohnungen dieser Art in derart zentraler Lage sind rar und eine echte Wertanlage. Kombinieren Sie Altbauflair mit modernem Wohnkomfort und genießen Sie die Vorteile einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Kontakt für Besichtigungen

Nutzen Sie diese Chance – vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin jetzt!

- **Firma:** Gebrüder Riha Immobilien
- **Telefon:** +43 664 15 66666
- **E-Mail:** anfragen@griha-1080.at

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