



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 148494

erstellt am : 05.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 720000€

Straße: Linke Wienzeile

1060 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 127m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 127m<sup>2</sup>

Grundfläche: 132m<sup>2</sup>

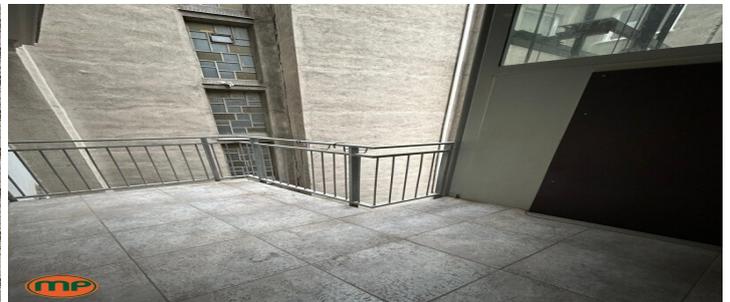
### Kontaktinformationen:

Simon Bakshi

Tel: 0043 664 49 49 614

office@mpimmo.at

### Im 6. Bezirk - Lux ex Antiquitate ? Altbau mit Geschichte und Glanz



### LAGE:

Nur wenige Schritte von der U4-Station Pilgramgasse und dem Wienfluss entfernt gelangt diese einzigartige Altbauwohnung zum Verkauf.

## INFRASTRUKTUR:

Im Herzen des sechsten Wiener Gemeindebezirks eröffnet sich eine Wohngelegenheit, die urbanes Lebensgefühl, architektonischen Altbauflair und exzellente Infrastruktur auf bemerkenswerte Weise vereint. Eingebettet in ein gewachsenes Grätzl mit besonderem Charakter, besticht die Umgebung durch eine reizvolle Kombination aus städtischer Lebendigkeit und Rückzugsmöglichkeiten ins Grüne.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die U4-Station Pilgramgasse, welche nun auch durch die zukünftige U2-Anbindung noch besser in das Wiener Verkehrsnetz eingebunden ist. Ergänzt wird die hervorragende öffentliche Erreichbarkeit durch die nahegelegenen Buslinien 12A, 13A, 14A und 59A ? eine Lage, die urbane Mobilität auf höchstem Niveau garantiert.

Die unmittelbare Nachbarschaft bietet eine reiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés und ausgezeichneten Restaurants. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die belebte Mariahilfer Straße, Wiens größte Einkaufsstraße, die mit einem breiten Angebot an Boutiquen, Markenstores und Nahversorgern begeistert. Gleichzeitig bietet das angrenzende Grätzl mit seinen kleinen Feinkostläden, Handwerksbetrieben und Märkten ein authentisches, fast dörfliches Flair mitten in der Großstadt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Wienfluss, der zu jeder Jahreszeit zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Momenten am Wasser einlädt. Die neu gestalteten Promenaden schaffen ein angenehmes Gleichgewicht zwischen Natur und Stadtleben und machen die Wohnlage zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeit und Erholung.

Diese Wohngegend zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens ? eine urbane Lage mit Geschichte, Stil und vielversprechender Zukunft. Wer hier wohnt, genießt nicht nur architektonische Eleganz, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität, Komfort und kultureller Vielfalt.

## AUSSTATTUNG:

Eine Wohnrarität, wie sie nur selten am Markt zu finden ist: Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Altbauwohnung im Mezzanin eines repräsentativen Gründerzeithauses vereint zeitlose Eleganz mit großstädtischer Lebensqualität ? eine stilvolle Adresse für Menschen mit Anspruch, wie etwa Rechtsanwälte, Notare oder Persönlichkeiten, die Wert auf Substanz, Stil und Lage legen.

Schon beim Betreten des großzügigen Vorraums offenbart sich die klassische Komposition einer echten Altbauwohnung: Alle Räume sind zentral begehbar und entfalten sich mit beeindruckender Großzügigkeit und Harmonie. Die beeindruckende Raumhöhe, original erhaltene Flügeltüren, Fischgrätparkett und kunstvolle Stuckdecken verleihen der Wohnung eine einzigartige Atmosphäre voller Geschichte und architektonischer Eleganz.

Der Salon ? das Herzstück dieser Immobilie ? begeistert mit einem originalen Kamin, fein gearbeiteten Stuckornamenten und edlem Tageslicht, das durch hohe Kastenfenster einfällt. Wohnkultur in ihrer schönsten Form. Das sogenannte ?Erkerzimmer? strahlt durch seine charakteristischen Fenster, die prachtvolle Stuckdecke und seine beeindruckende Raumhöhe eine besondere Würde aus ? ideal als Bibliothek, Homeoffice oder stilvoller Empfangsraum.

Das zweite Zimmer überzeugt durch seinen großzügigen Schnitt und klassische Altbaudetails ? flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Besprechungsraum oder privates Refugium. Alle Räume sind lichtdurchflutet, individuell nutzbar und bestechen durch die authentische Substanz, die stilvollen Flügeltüren und die klassische Grundrissgestaltung.

Ein besonderes Highlight stellt der nach innenhofseitig orientierte Balkon dar, der absolute Ruhe bietet und zu entspannten Momenten im Freien einlädt ? ein seltener Luxus mitten im urbanen Zentrum.

Die voll ausgestattete Küche bietet moderne Geräte und großzügigen Stauraum ? ein funktionaler Kontrast zur historischen Kulisse. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Bidet und ein WC; ein zweites, separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die Raumaufteilung perfekt.

Die Fischgrätparkettböden, die beeindruckende Deckenhöhe und die detailverliebte Altbausubstanz verleihen jedem Raum ein einmaliges Wohngefühl. Ob als privates Refugium oder als repräsentative Anwaltskanzlei ? diese Wohnung bietet Raum für gehobene Wohn- und Arbeitskonzepte.

Eine rare Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Qualität, Geschichte und repräsentatives Wohnen im Herzen Wiens.

**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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;250m  
Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;750m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;250m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 132m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 127m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 127m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 58.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.9m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 720000€

Nebenkosten: 217.52€

## Kontaktinformationen

Vorname: Simon

Nachname: Bakshi

Tel.: 0043 664 49 49 614

E-Mail: office@mpimmo.at