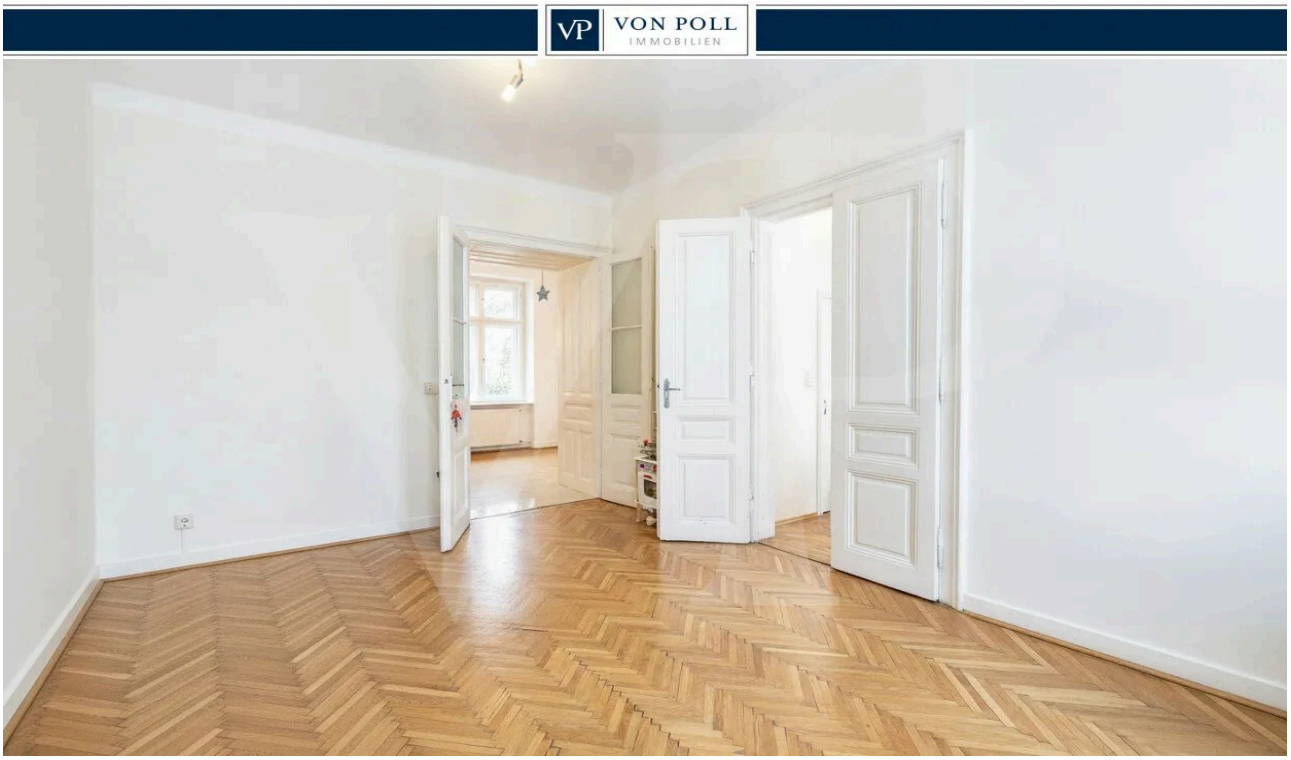
Wien, Alsergrund – Wien

Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Liechtensteinpark

Objektnummer: 20263445019



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	20263445019
Wohnfläche	ca. 70 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1894

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	97 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1894

Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Die Immobilie

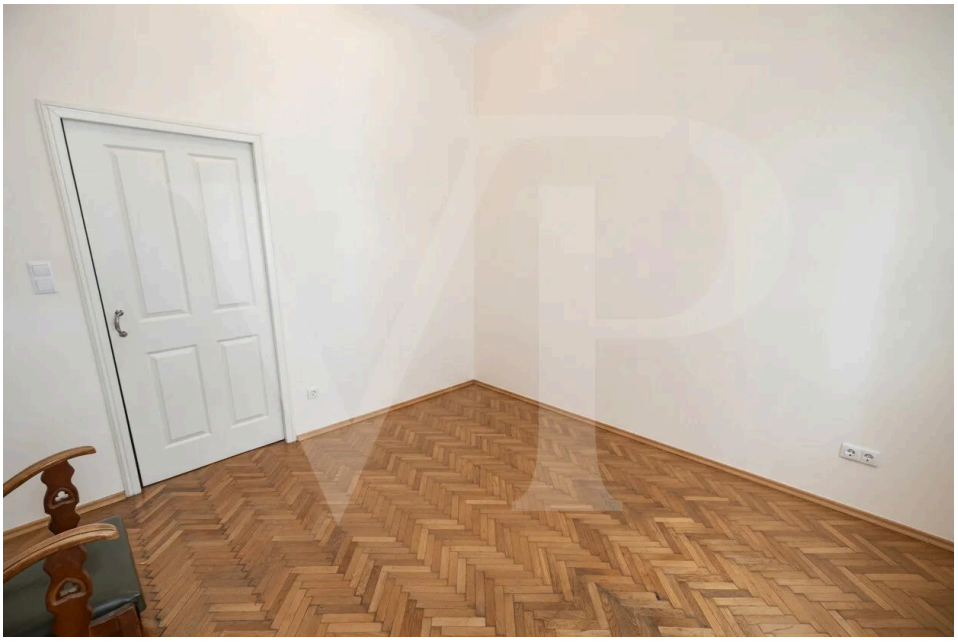




Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

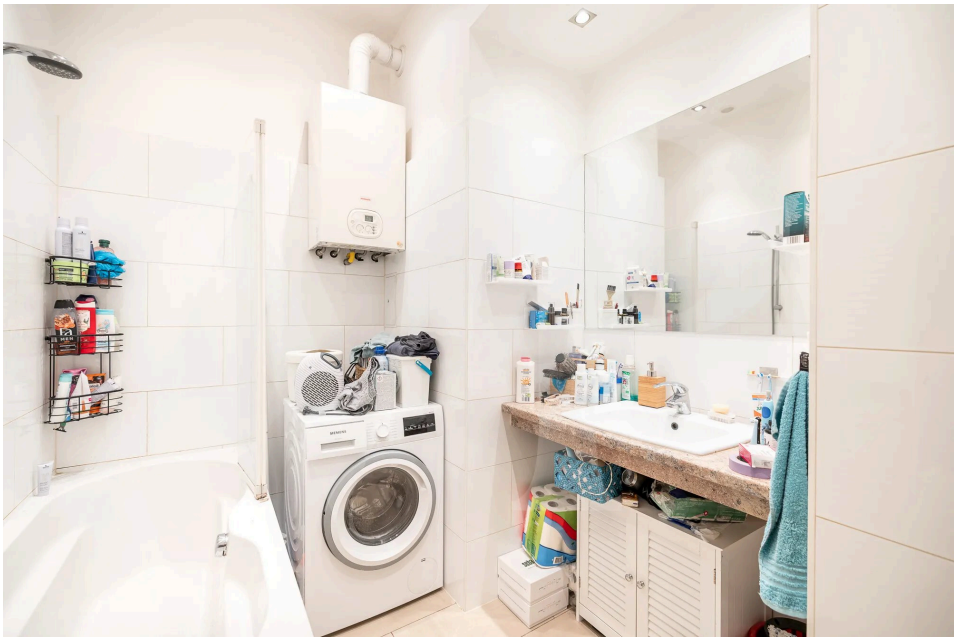
Die Immobilie





Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses im 9. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage.

Das Gebäude, aus der Jahrhundertwende, versprüht bereits beim Betreten den typischen Altbaucharme. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2008 umfassend saniert und dabei behutsam an moderne Wohnansprüche angepasst, ohne ihren ursprünglichen Charakter zu verlieren. Stilvolle Parkettböden, klassische Doppelflügeltüren zwischen den Räumen sowie die für Altbauten typischen großzügigen Raumhöhen schaffen ein elegantes und zugleich wohnliches Ambiente.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und wirkt deutlich großzügiger, als es die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt. Bereits das Vorzimmer beeindruckt durch seine Größe und wird derzeit sogar als vollwertiger Essbereich genutzt. Von hier aus erschließen sich zwei großzügige Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein weiteres Zimmer, welches hofseitig ausgerichtet ist und absolute Ruhe bietet.

Die Küche ist eigenständig angelegt und vom Wohnbereich getrennt, was eine klare funktionale Trennung ermöglicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das Raumangebot komfortabel ab.

Ein besonderes Highlight stellt die private Terrasse im ruhigen Lichthof dar – eine seltene und äußerst wertvolle Ergänzung für eine Wohnung in dieser zentralen Lage.

Die Lage der Wohnung ist hervorragend: Sie befindet sich am Beginn einer ruhigen Seitengasse direkt beim Liechtensteinpark, einem der beliebtesten Erholungsgebiete im Alsergrund. Der Park bietet weitläufige Grünflächen, alte Baumbestände sowie einen idyllischen Teich und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

In unmittelbarer Umgebung findet sich eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien sowie vielfältiger Gastronomie. Auch Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Universität Wien und der Medizinischen Universität Wien macht die Lage zusätzlich attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet und entspricht Wiener Top-Niveau. Der Franz-Josefs-Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Darüber hinaus bestehen rasche Verbindungen zu wichtigen U-Bahn-Knotenpunkten wie der U6 (Währinger Straße/Volksoper) und der U4 (Friedensbrücke). Die Wiener Innenstadt ist in etwa zehn Minuten bequem

erreichbar.

Insgesamt vereint diese Wohnung klassischen Altbaucharme mit moderner Wohnqualität in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Objektnummer: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund – Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com