

Wien, Alsergrund - Wien

Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Lichtensteinpark

Property ID: 20263445019



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,9 m² • ROOMS: 3

Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Contact partner**

Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

At a glance

Property ID	20263445019	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 69,9 m ²	Type	Apartment
Rooms	3	Commission	3% zzgl. gesetzl. USt
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1894		

Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	14.11.2034	Final Energy Demand	97.00 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1894

Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



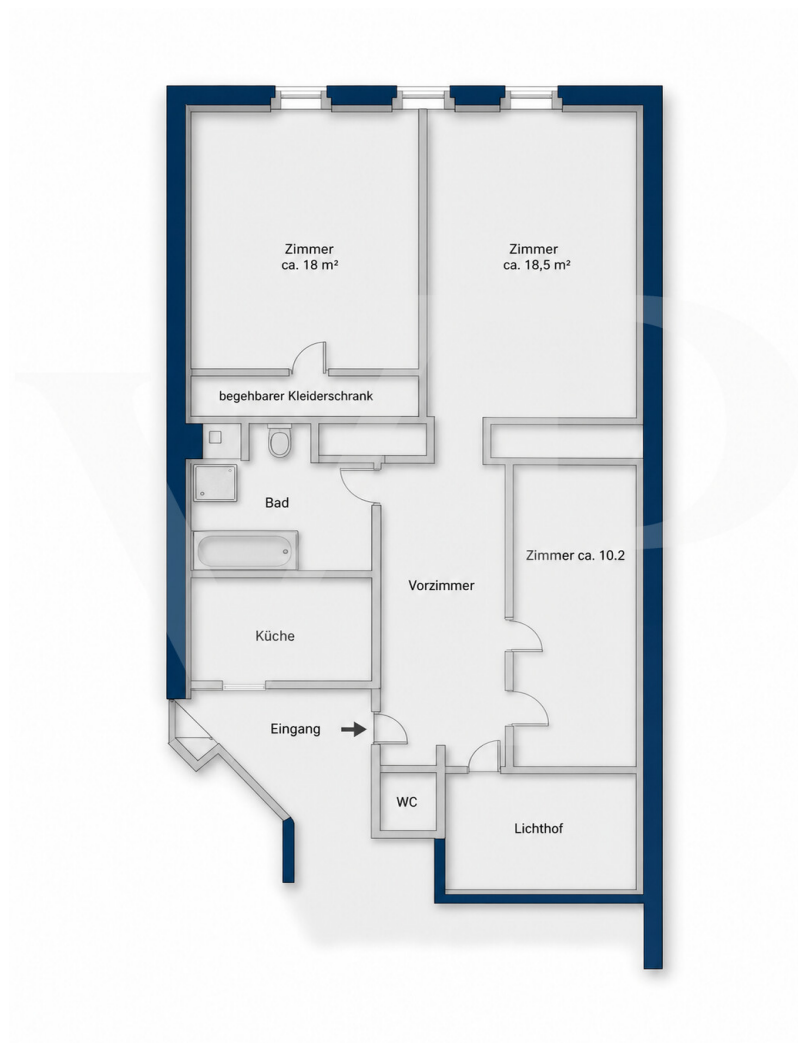
Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

The property



Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

A first impression

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.

Property ID: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com