

Wien, Alsergrund

Hochwertig renovierter Altbau mit klassischem Wiener Charme

Property ID: 2026344520

ALTBAU-JUWEL

in Top-Lage

Ruhig. Zentral. Exklusiv.



PLATZ FÜR
LEBENSQUALITÄT
UND ZUKUNFT



ERSTBEZUG NACH
RENOVIERUNG



PERFEKTE
STADTLAGE



ALTBAU
CHARME



IHR PLATZ FÜR
NEUE TRÄUME

PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73,27 m² • ROOMS: 2

Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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

Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

At a glance

Property ID	2026344520	Purchase Price	598.000 EUR
Living Space	ca. 73,27 m²	Type	Apartment
Rooms	2	Commission	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC

Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Energy Data

Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



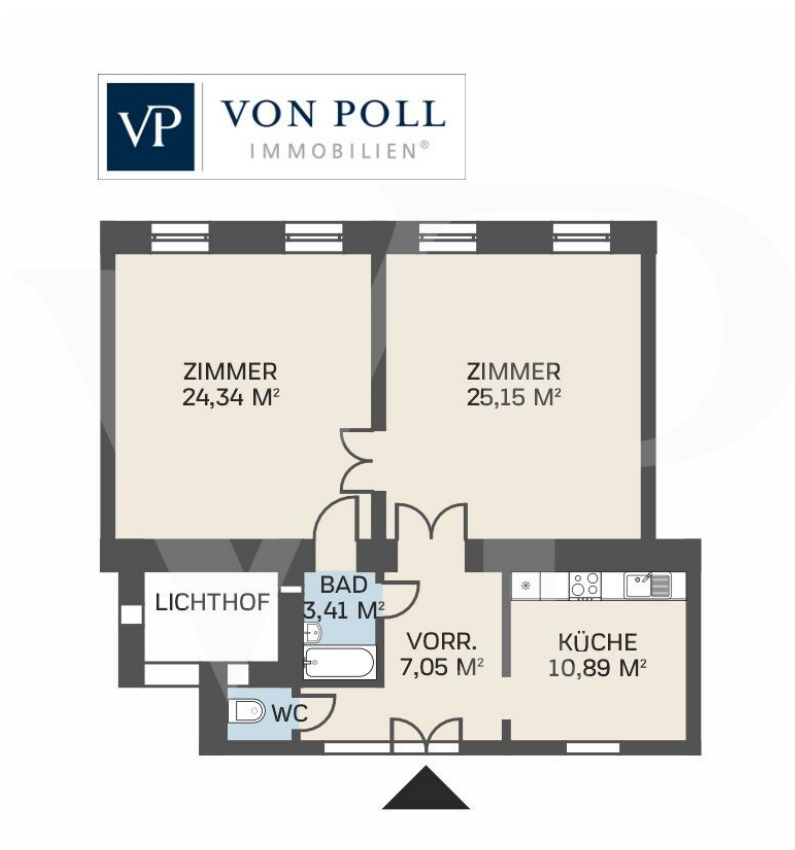
Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

A first impression

Diese außergewöhnlich schöne Altbauwohnung im beliebten 9. Wiener Gemeindebezirk verbindet den historischen Charakter eines klassischen Wiener Zinshauses mit einer umfassenden, hochwertig ausgeführten Renovierung. Die rund 73 m² große Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines repräsentativen Altbaus aus der Jahrhundertwende und präsentiert sich nach der Renovierung im Jahr 2026 in einem hervorragenden, nahezu neuwertigen Zustand.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermitteln die hohe Raumwirkung, wunderschöner Fischgrätparkett und elegante Doppelflügeltüren ein besonders stilvolles Wohnambiente. Die Räume sind großzügig dimensioniert und dank der vielen Fenster angenehm hell.

Die Wohnung verfügt über eine klassische und zugleich sehr funktionale Altbauaufteilung:

- großzügiges Vorzimmer
- zwei große, helle Zimmer
- separate Küche mit bereits fertiggestellten Anschlüssen
- hochwertig renoviertes Badezimmer
- separates WC

Hochwertige Ausstattung:

Bei der Renovierung wurde großer Wert auf Qualität, Ästhetik und eine stimmige Verbindung von Altbaucharme und modernem Wohnkomfort gelegt.

Die Wohnung verfügt unter anderem über:

- wunderschönen Fischgrätparkett
- elegante Doppelflügeltüren
- hochwertige Sicherheitstür im "Altbau-look"
- modern und gehoben ausgestattetes Badezimmer
- Aufzug im Haus

Die Küche selbst ist derzeit nicht eingerichtet, sämtliche erforderlichen Anschlüsse sind jedoch bereits fertiggestellt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Die Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus großzügigen Altbauräumen,

charakteristischen Stilelementen und hochwertiger moderner Renovierung.

Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ausgesprochen beliebten und etablierten Wohnlage des 9. Wiener Gemeindebezirks Alsergrund. Die Umgebung verbindet die Vorzüge einer zentralen innerstädtischen Lage mit einem angenehm gewachsenen Wohnviertel und einer hervorragenden Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie medizinische und universitäre Einrichtungen. Durch die Nähe zur Währinger Straße, Nußdorfer Straße und Alserbachstraße sind auch weiterführende Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche gastronomische Angebote bequem erreichbar.

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen zur Verfügung, darunter die Linien 37, 38, 40, 41 und 42. Über die nahegelegene U-Bahn-Linie U6 sowie den Franz-Josefs-Bahnhof bestehen zudem schnelle Verbindungen innerhalb Wiens und in das Wiener Umland.

Auch der Anschluss an die U4 und U6 ist über die umliegenden Stationen sehr gut erreichbar. Der Franz-Josefs-Bahnhof bietet darüber hinaus eine praktische Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Property ID: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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