

Wien, Alsergrund - Wien

Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Liechtensteinpark

Número de propiedad: 20263445019



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69,9 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

De un vistazo

Número de propiedad	20263445019
Superficie habitable	ca. 69,9 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1894

Precio de compra	449.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	3% zzgl. gesetzl. USt
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	14.11.2034	Demanda de energía final	97.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1894

Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



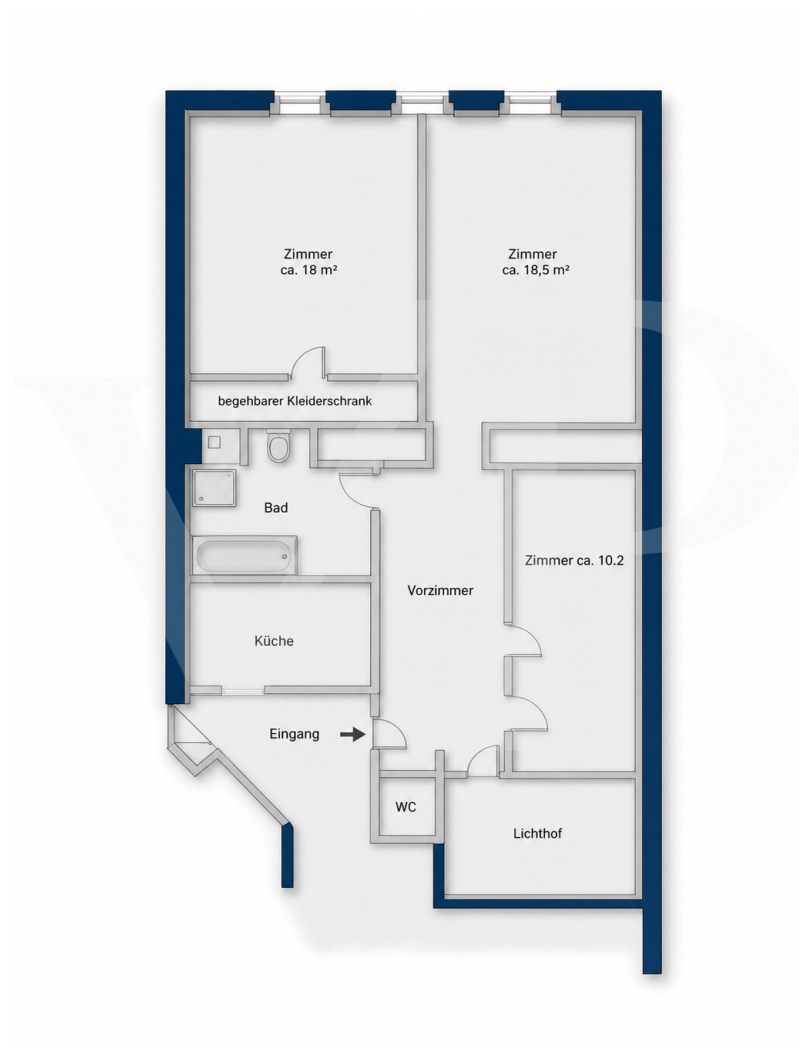
Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propiedad



Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com