

Wien, Alsergrund - Wien

Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Lichtensteinpark

CODE DU BIEN: 20263445019



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,9 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263445019
Surface habitable	ca. 69,9 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1894

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3% zzgl. gesetzl. USt
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2034	Consommation d'énergie	97.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1894

CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



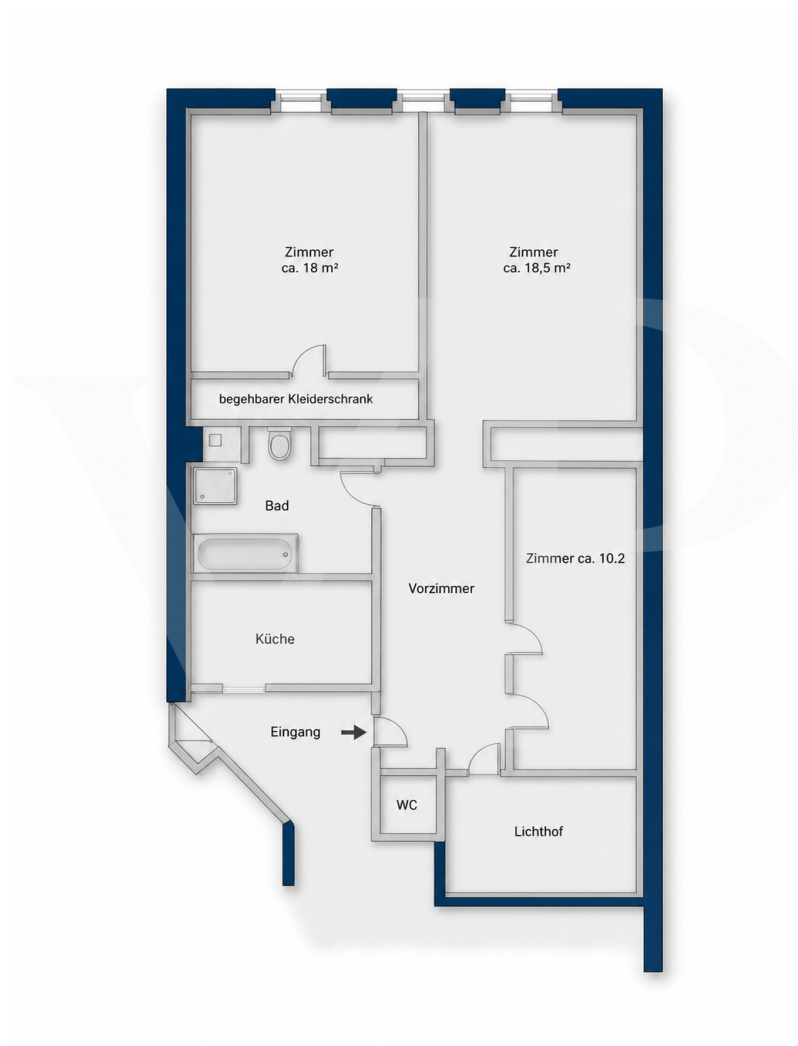
CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La propriété



CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Une première 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.

CODE DU BIEN: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com