

Wien, Alsergrund

Hochwertig renovierter Altbau mit klassischem Wiener Charme

CODE DU BIEN: 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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,27 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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

CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2026344520	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 73,27 m²	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La propriété



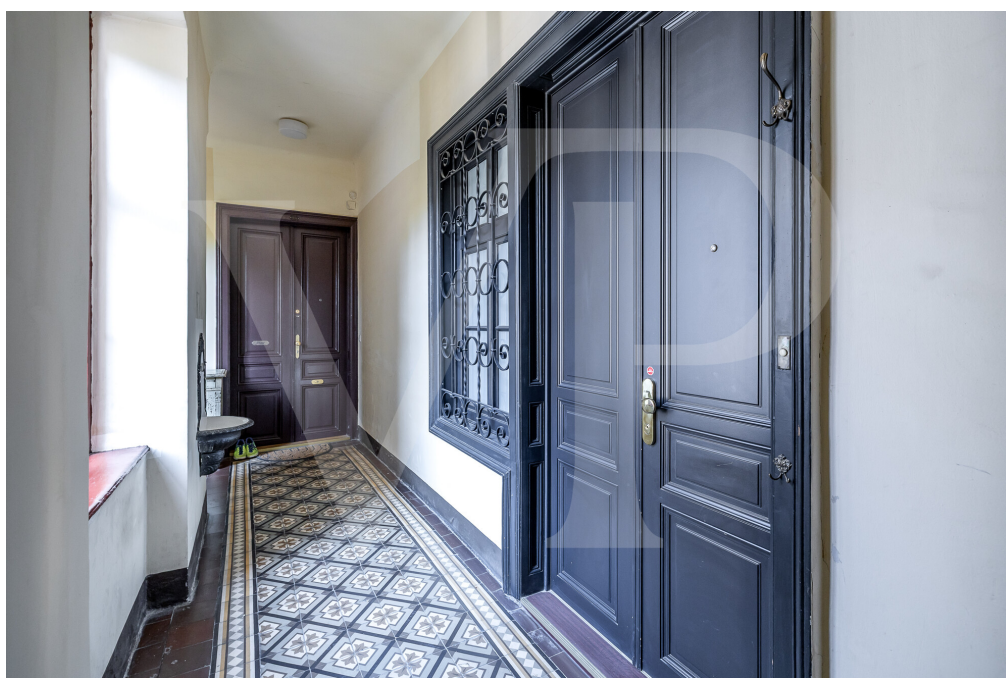
CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La propriété



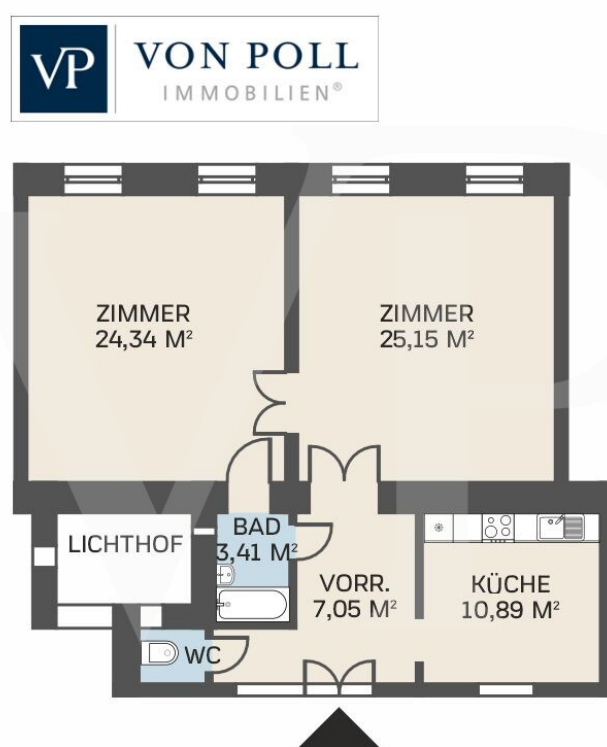
CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La propriété



CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Une première 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.

CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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