

Wien, Alsergrund - Wien

# Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Lichtensteinpark

VP azonosító: 20263445019



VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien**

## Áttekintés

VP azonosító	20263445019
Hasznos lakótér	ca. 69,9 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1894

Vételár	449.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3% zzgl. gesetzl. USt
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>14.11.2034</b>
Energiaforrás	<b>Gáz</b>

Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Teljes energiaigény	<b>97.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>C</b>
Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1894</b>

VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



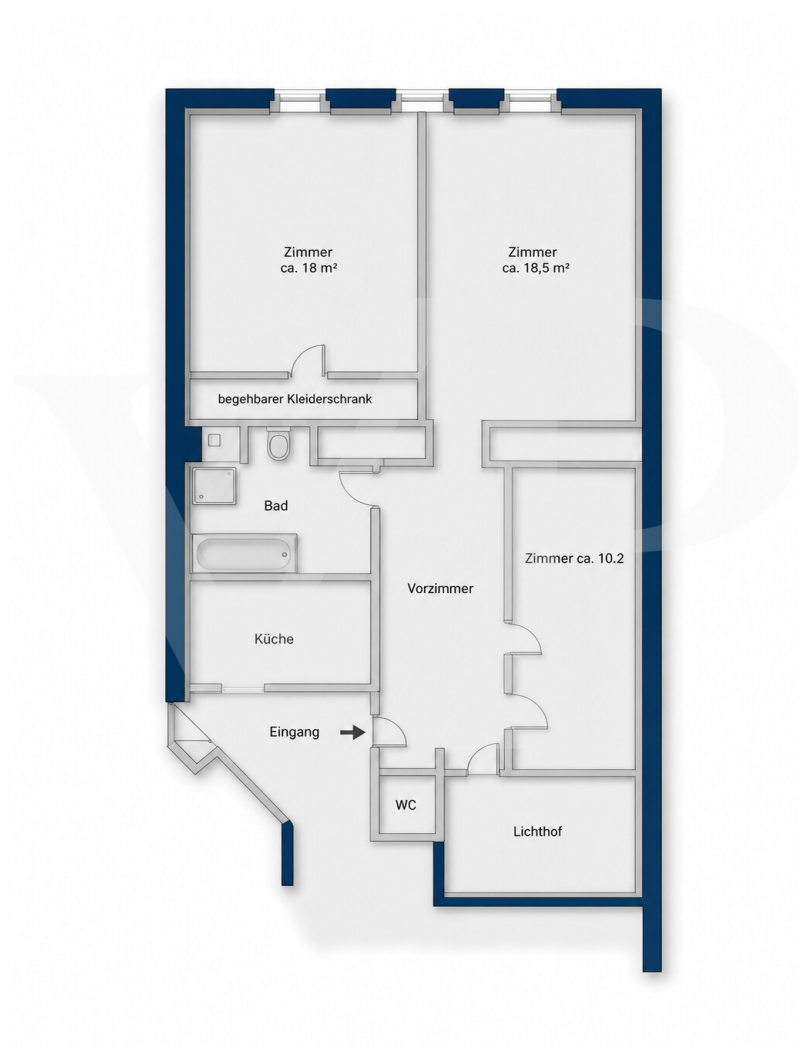
VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien**

## **Az elso benyomás**

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.**

**VP azonosító: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**