

Wien, Alsergrund - Wien

Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Lichtensteinpark

Codice oggetto: 20263445019



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,9 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263445019
Superficie netta	ca. 69,9 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1894

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% zzgl. gesetzl. USt
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2034	Consumo energetico	97.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1894

Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



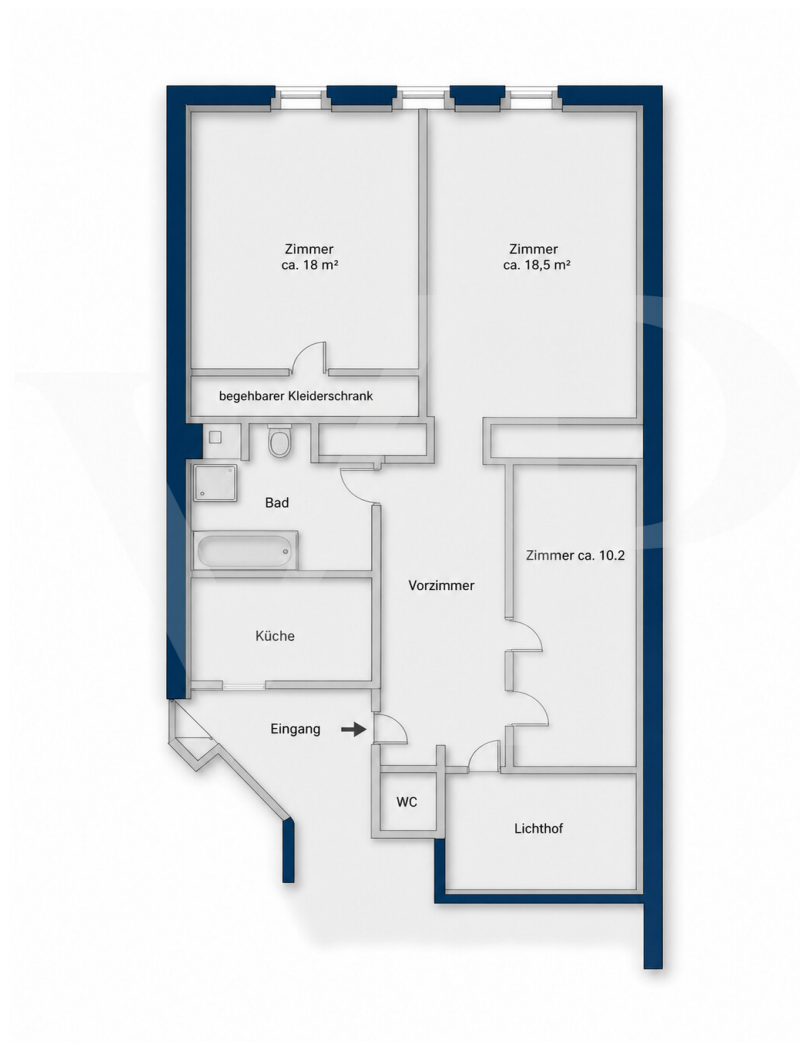
Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

La proprietà



Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com