

Wien, Alsergrund

Hochwertig renovierter Altbau mit klassischem Wiener Charme

Codice oggetto: 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

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73,27 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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

Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2026344520	Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Superficie netta	ca. 73,27 m ²	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La proprietà



Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La proprietà



Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La proprietà



Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La proprietà



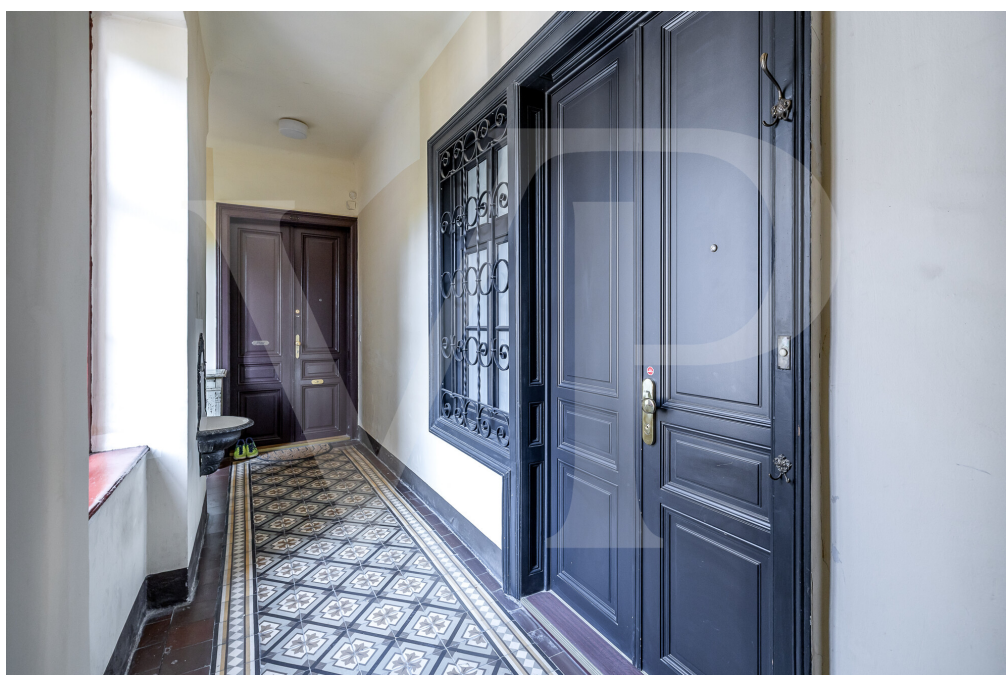
Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La proprietà



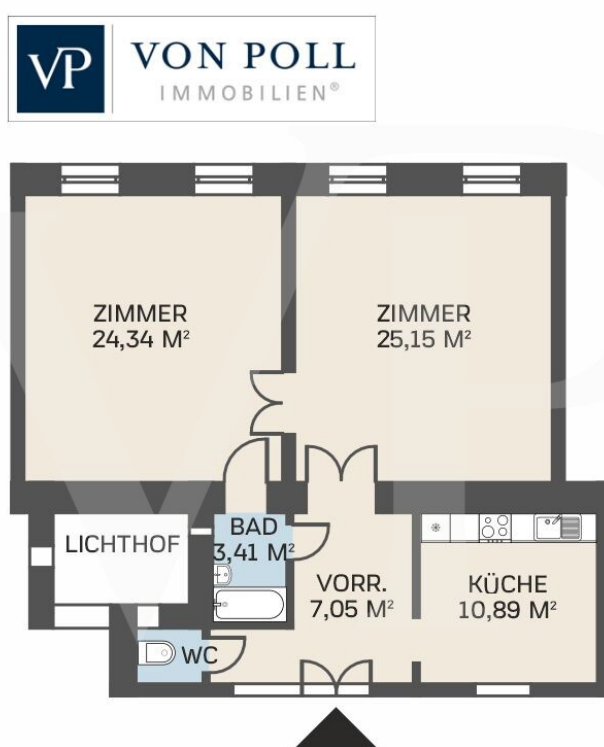
Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

La proprietà



Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

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