

Wien, Alsergrund - Wien

Charmante Altbauwohnung in Ruhelage beim Lichtensteinpark

Número da propriedade: 20263445019



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 69,9 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Numa vista geral

Número da propriedade	20263445019
Área	ca. 69,9 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1894

Preço de compra	449.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	3% zzgl. gesetzl. USt
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	14.11.2034	Procura final de energia	97.00 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1894

Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



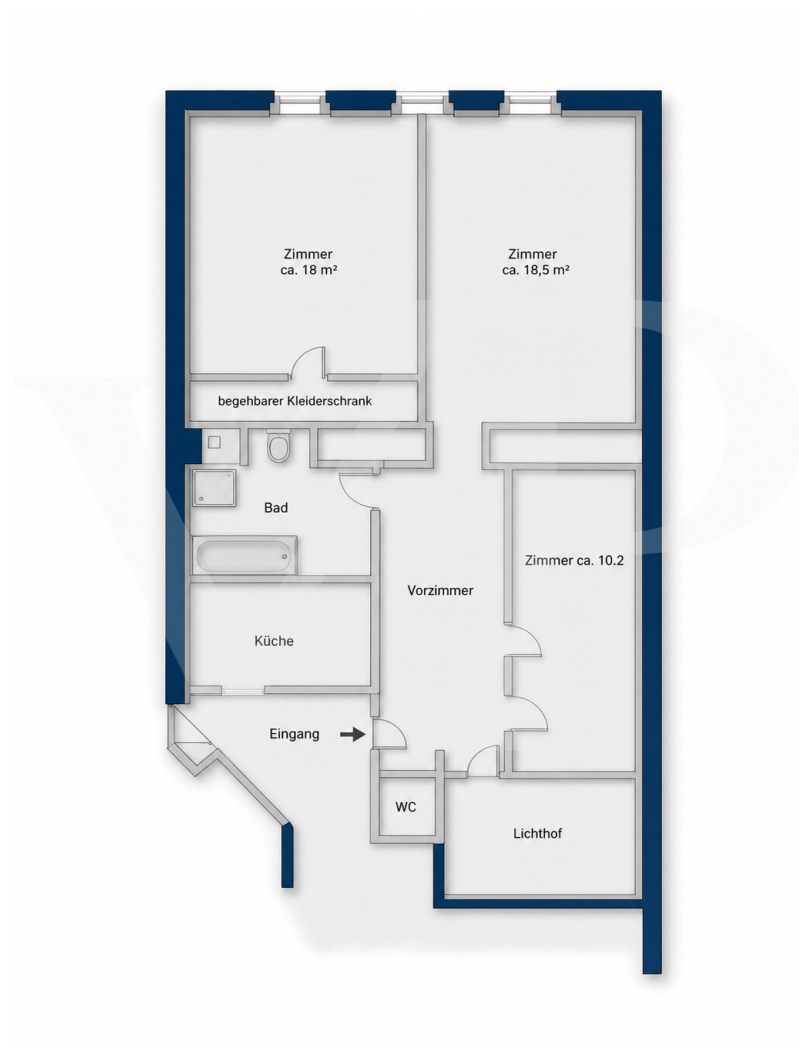
Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

O imóvel



Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 20263445019 - 1090 Wien, Alsergrund - Wien

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com