

Wien, Alsergrund

# Hochwertig renovierter Altbau mit klassischem Wiener Charme

Número da propriedade: 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

PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 73,27 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund**

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

Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | 2026344520               |
| Área                  | ca. 73,27 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 2                        |
| Quartos               | 2                        |
| Casas de banho        | 1                        |

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Preço de compra             | 598.000 EUR                           |
| Apartamento                 | Piso                                  |
| Comissão para arrendatários | 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt |
| Tipo de construção          | Sólido                                |
| Móveis                      | WC de hóspedes                        |

Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## Dados energéticos

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Aquecimento            | Gás |
| Certificado energético | N/A |

Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## O imóvel





Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## O imóvel





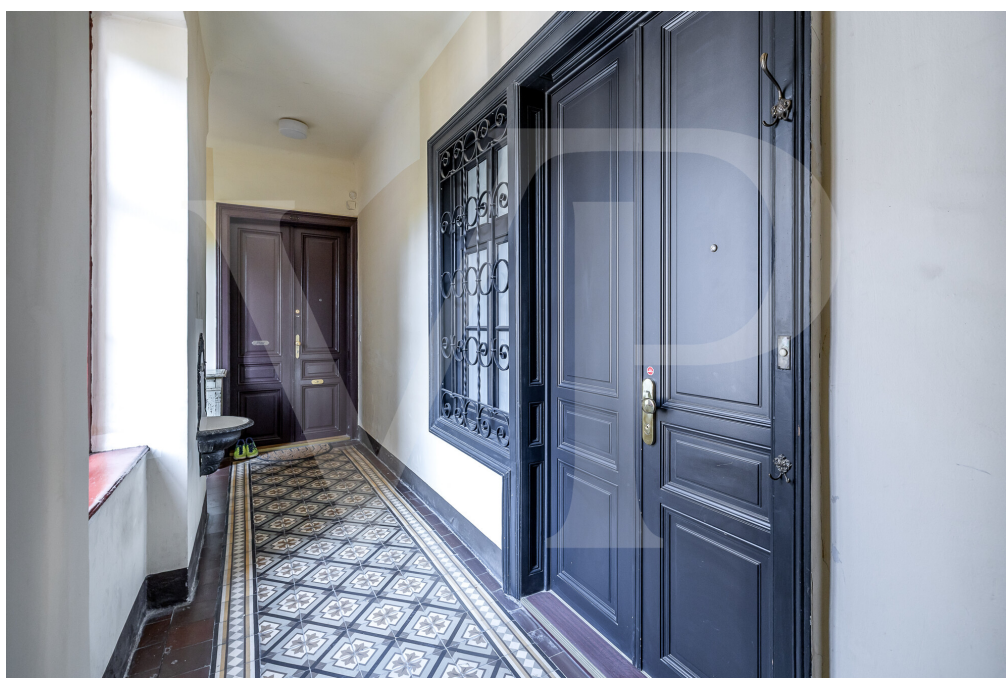
Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## O imóvel



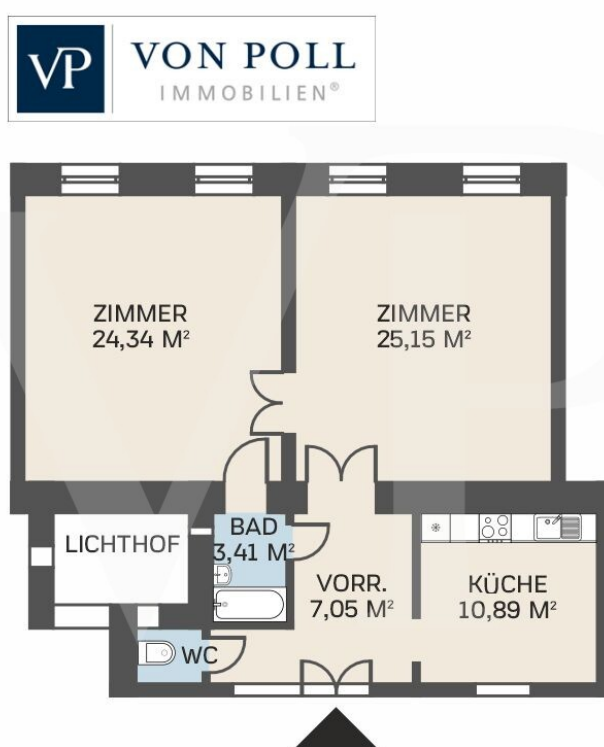
Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## O imóvel



Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund

## 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: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.



**Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 2026344520 - 1090 Wien, Alsergrund**

## **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](mailto:wien@von-poll.com)**

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

---

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