

## Klassischer Wiener Altbau mit Charakter – Stilvolles Wohnen im 9. Bezirk



**Objektnummer: 72491**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	386.172,00 €
Betriebskosten:	72,56 €
USt.:	9,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



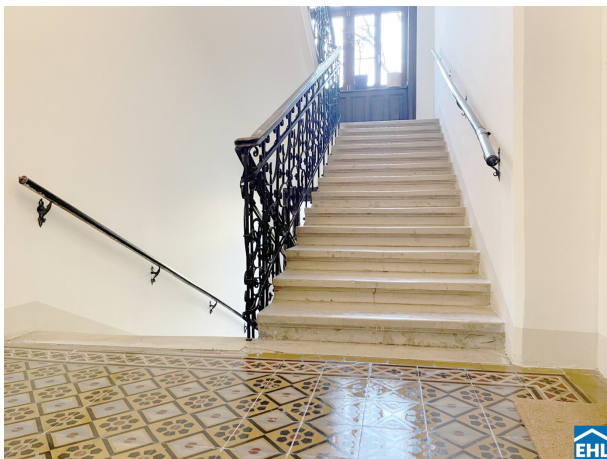
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

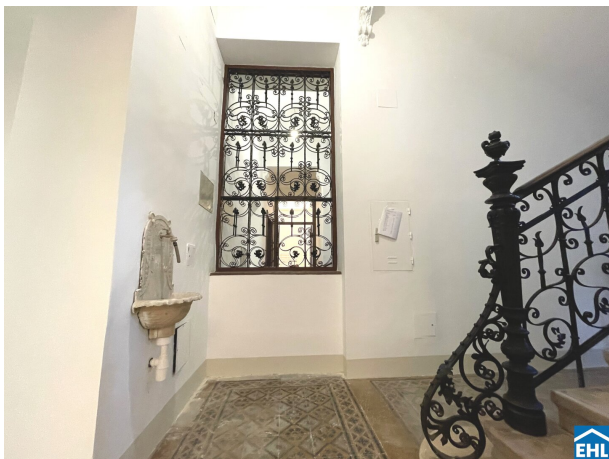


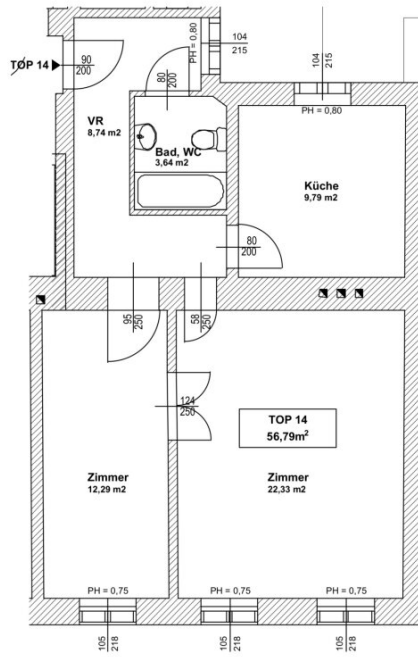












## Objektbeschreibung

### **Klassischer Wiener Altbau mit Charakter – Stilvolles Wohnen im 9. Bezirk**

Diese charmante Wohnung ist ein Paradebeispiel für das, was Wiener Altbauten so besonders macht: Hohe Räume, klassische Flügeltüren, originaler Fischgrätparkett und eine elegante Raumaufteilung schaffen ein einzigartiges Wohngefühl – zeitlos, stilvoll und urban.

Die ca. 1934 errichtete Liegenschaft beherbergt diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, einem Badezimmer mit Badewanne und WC – perfekt für alle, die auf klassische Wohnqualität Wert legen und dabei die Ruhe und Eleganz historischer Bausubstanz zu schätzen wissen.

Die großzügigen Zimmer sind hell und freundlich, die hohen Fenster schaffen ein luftiges Raumgefühl, während die charakteristischen Flügeltüren dem Ambiente den letzten Schliff verleihen. Der klassische Fischgrätparkett wurde erhalten und verleiht der Wohnung ein authentisches, warmes Wohngefühl – eine perfekte Symbiose aus historischem Charme und stilvollem Wohnen.

Die separate Küche mit Fenster bietet nicht nur Tageslicht, sondern auch Raum für Individualität – ob gemütliche Frühstücksecke oder funktionale Küchengestaltung ganz nach eigenem Geschmack.

Das Wohnhaus aus den 1930er Jahren präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

### **Die Lage – Klassisch urban im Herzen von Alsergrund**

Willkommen im 9. Wiener Gemeindebezirk – einem der traditionsreichsten und gleichzeitig lebendigsten Wohnbezirke der Stadt. Direkt gegenüber der prachtvollen Canisiuskirche und nur einen Katzensprung vom beliebten Sobieskiplatz entfernt, bietet diese Lage:

- Hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants
- Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, U-Bahn)
- Nähe zu renommierten Schulen, Universitäten und medizinischen Einrichtungen



- Eine hohe Lebensqualität zwischen städtischem Flair und grüner Erholung

### **Fazit – Eine Wohnung mit Seele in bester Lage**

Diese stilvolle Altbauwohnung im 9. Bezirk ist ein echtes Schmuckstück für Liebhaber klassischer Wiener Architektur. Sie überzeugt mit großzügigen Proportionen, charaktervollen Details und einer Lage, die urbanes Leben mit angenehmer Ruhe vereint.

Ob als stilvolles Zuhause, wertbeständige Anlage oder gemütlicher Zweitwohnsitz – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Charme und Lage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**



Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.