

Altbau-Rohdiamant mit Balkon – Sanierungsobjekt im Herzen des 9. Bezirks



Objektnummer: 72494

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,49 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	42,21 €
USt.:	5,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

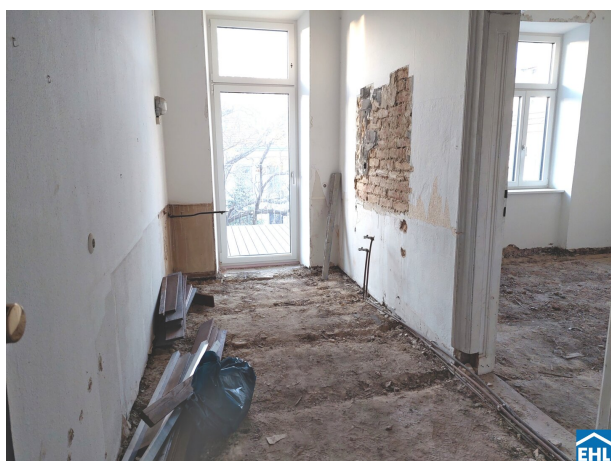


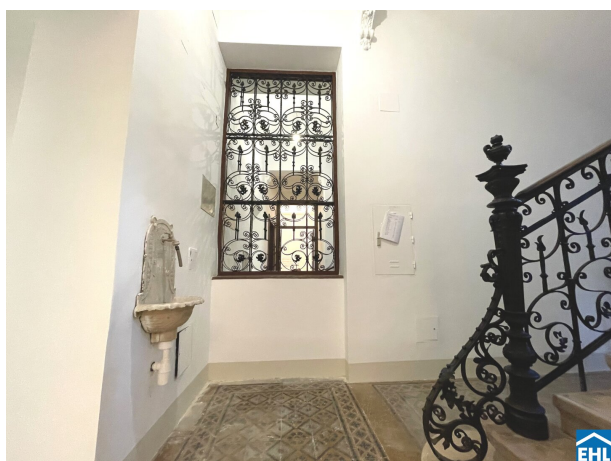
Ilse Reindl

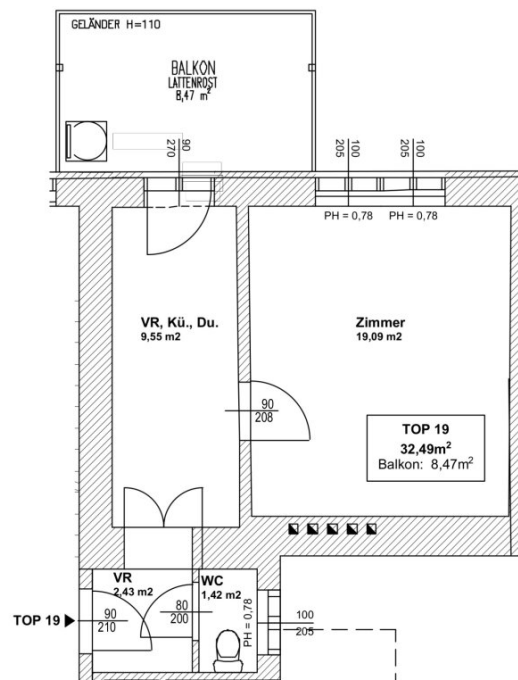
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des
immobilienring.at







Objektbeschreibung

Altbau-Rohdiamant mit Balkon – Sanierungsobjekt im Herzen des 9. Bezirks

Diese klassische Wiener Altbauwohnung bietet die perfekte Leinwand für Ihre Ideen – mit großem Wohn-/Schlafraum, separater Küche und einem ruhigen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Aktuell präsentiert sich die Wohnung im Rohzustand – ohne Bodenbeläge, ohne Badezimmer und WC – und wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Hier haben Sie die Möglichkeit, aus dem Vollen zu schöpfen und Ihr neues Refugium ganz nach eigenen Wünschen zu gestalten. Ob urban-minimalistisch, modern-elegant oder klassisch mit Altbaucharme – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine hervorragende Basis für individuelle Konzepte.

Besonderes Highlight: Der hofseitige Balkon sorgt für Ruhe mitten in der Stadt und erweitert den Wohnraum in den grünen Innenhof – ideal für gemütliche Stunden im Freien.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1934 und wurde laufend gepflegt. Besonders hervorzuheben ist die hofseitige thermische Sanierung des Gebäudes sowie die modernen 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenster – ein gelungenes Zusammenspiel von Tradition und zeitgemäßer Energieeffizienz.

Lage – Urban, zentral, begehrt

Die Wohnung befindet sich in bester Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks – direkt gegenüber der eindrucksvollen Canisiuskirche und nur wenige Schritte vom charmanten Sobieskiplatz entfernt.

Diese Adresse bietet Ihnen:

- Top-Infrastruktur mit Nahversorgern, Apotheken, Cafés und Restaurants
- Vielfältige kulturelle Angebote und hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Nähe zu Universitäten, Schulen und medizinischen Einrichtungen

- Urbanes Leben mit Rückzugsmöglichkeiten – eine perfekte Balance

Fazit – Für Visionäre mit Sinn für Stil

Diese Wohnung ist kein fertiges Produkt, sondern ein spannendes Projekt. Ein Ort für Menschen, die Altbau-Flair lieben, eigene Ideen einbringen möchten und sich ihren ganz persönlichen Wohntraum erfüllen wollen.

Egal ob zur Eigennutzung, als Atelier, City-Refugium oder Investition – hier können Sie Geschichte neu schreiben. Und das in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

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.