

## **Charmante 5 Zi-Altbauwohnung mit Wiener Flair im 9. Bezirk**



**Objektnummer: 502**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Althanstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,75
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	636,54 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6  
1010 Wien





















**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Vorname/Name

**Kostner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Münchendorf**

Standort

**AT01013621**

Treuhänder-Nummer

**450356p**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**





## Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Altbauwohnung im begehrten 9. Bezirk Wiens! Diese prachtvolle 5-Zimmer-Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre lichtdurchfluteten Räume sowie wunderschöne Originaldetails.

### Raumaufteilung & Highlights

- Drei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die ganze Familie oder als stilvolle Arbeitsräume eignen.
- Ein großzügiges Esszimmer, das über eine geöffnete Wand fließend in das elegante Wohnzimmer übergeht – ideal für gesellige Abende und stilvolles Wohnen.
- Eine separate, aber dennoch verbundene Küche mit praktischer Doppelflügeltür zum Wohnbereich – perfekt für kulinarische Genüsse.
- Zwei separate WC mit Handwaschbecken sowie ein modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken. Alle sanitären Räume verfügen über Fenster zur natürlichen Belüftung.
- Ein praktischer Abstellraum mit Fenster, in dem sich die Gasheizung sowie der Waschmaschinenanschluss befinden, ist vom Badezimmer aus begehbar.
- Historischer Charme trifft auf modernen Komfort

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück für Liebhaber klassischer Wiener Altbauten. Original erhaltene Fenster, Türen und das prachtvolle Fischgrätparkett verleihen den Räumen einen einzigartigen Charakter. Der stilvolle Kaminofen sorgt für ein gemütliches Ambiente.

### Technische Ausstattung & Komfort

- Beheizung mittels Radiatoren, zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung im Eingangsbereich und in der Küche für angenehme Wärme.

- Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (über Hochparterre & Mezzanin) eines repräsentativen Altbaus und ist bequem über einen Lift erreichbar.
- Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 20 m<sup>2</sup> bietet viel zusätzlichen Stauraum.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnjuwel!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap