

**EXQUISITES ALTBAUJUWEL - 2,5-ZIMMER-WOHNUNG -  
LICHTDURCHFLUTET - IM HERZEN DES 9. WIENER  
GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4646**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	87,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	535.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,23 €
<b>USt.:</b>	33,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Esin Kandemir**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 GL



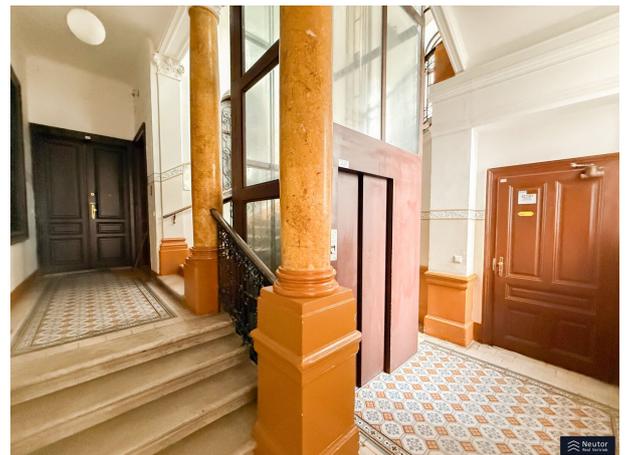




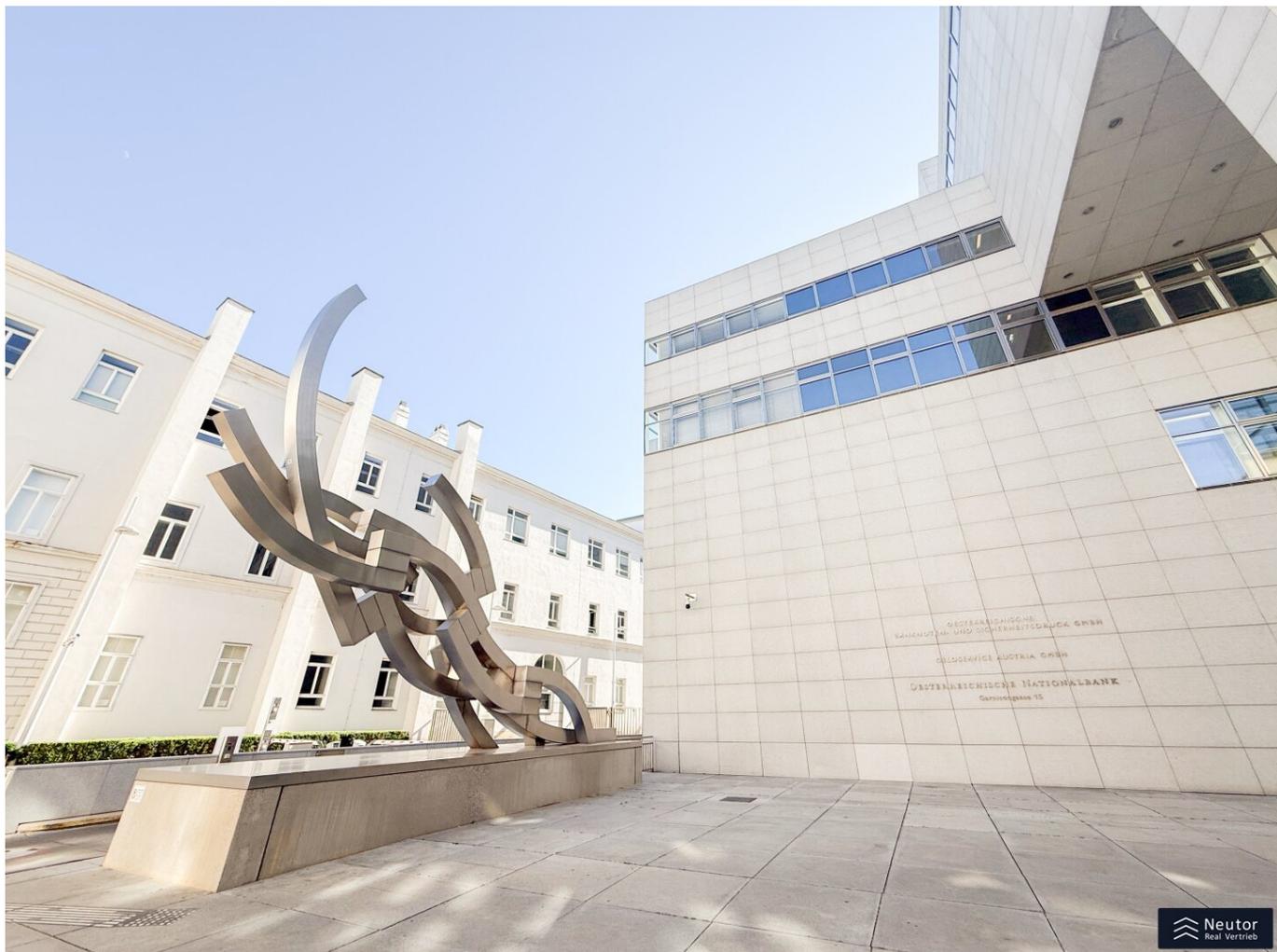




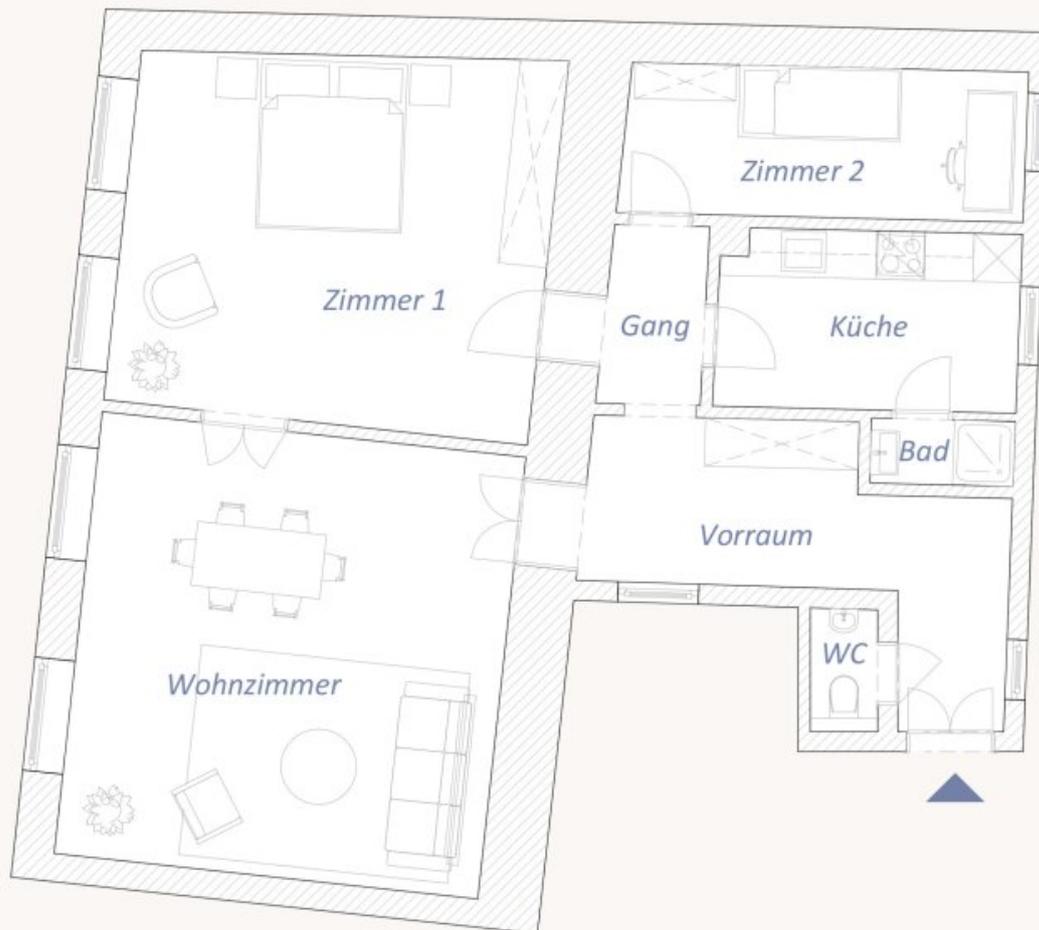






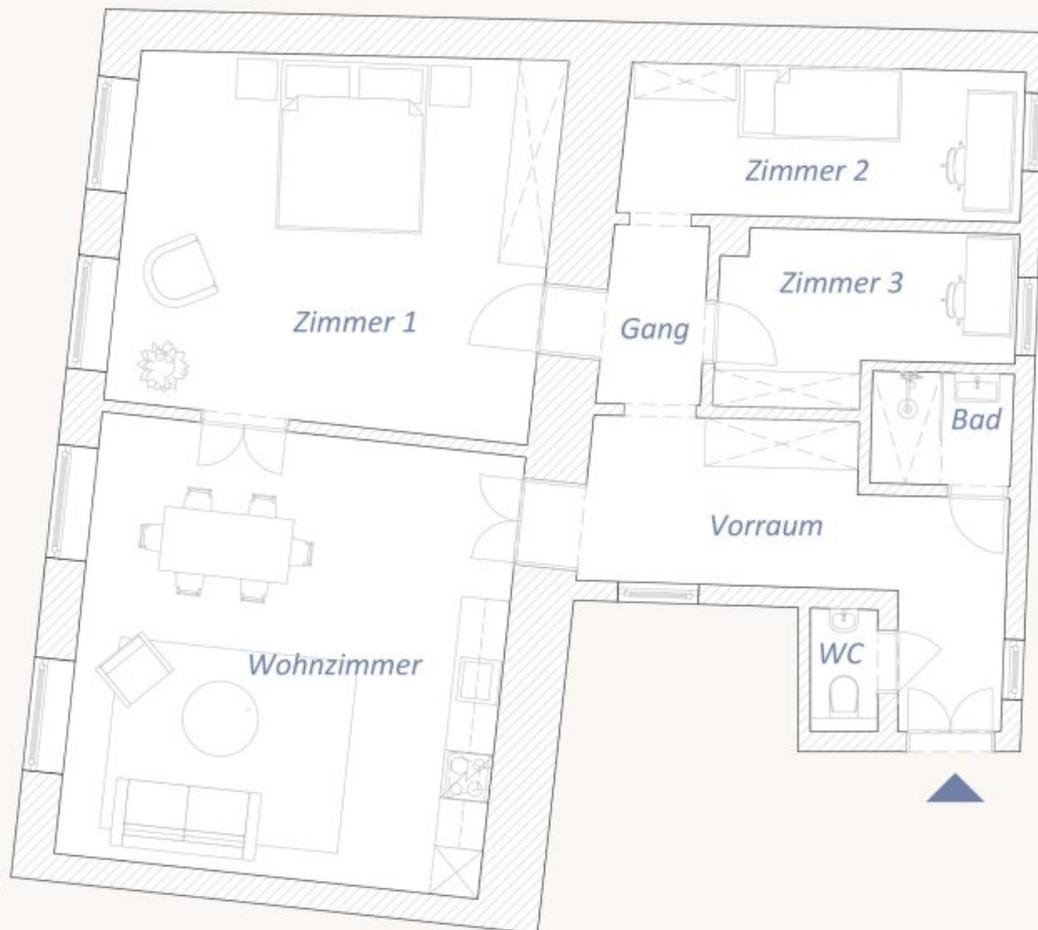


# Bestandsplan



Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar. Möblierung, Einbauten und Ausstattungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und nicht Teil des Angebots.

# Umbauvorschlag Variante 1



*Unverbindlicher Umbauvorschlag – keine Gewähr für  
Umsetzbarkeit*



*Die dargestellte Einrichtung dient  
ausschließlich der Veranschaulichung und stellt  
kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar.  
Möblierung, Einbauten und  
Ausstattungsgegenstände sind symbolisch  
dargestellt und nicht Teil des Angebots.*

## Umbauvorschlag Variante 2

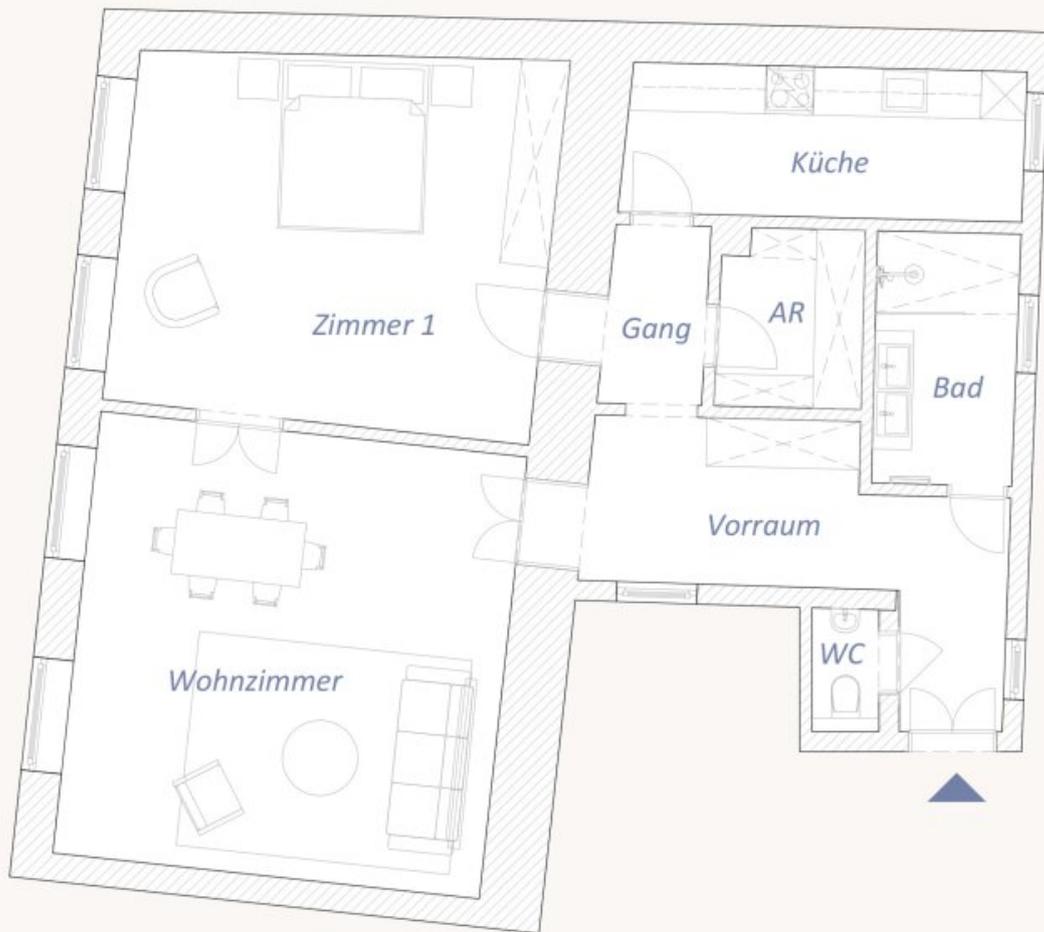


*Unverbindlicher Umbauvorschlag – keine Gewähr für  
Umsetzbarkeit*



*Die dargestellte Einrichtung dient  
ausschließlich der Veranschaulichung und stellt  
kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar.  
Möblierung, Einbauten und  
Ausstattungsgegenstände sind symbolisch  
dargestellt und nicht Teil des Angebots.*

# Umbauvorschlag Variante 3



*Unverbindlicher Umbauvorschlag – keine Gewähr für  
Umsetzbarkeit*

*Die dargestellte Einrichtung dient  
ausschließlich der Veranschaulichung und stellt  
kein Bestandteil des Verkaufsgegenstandes dar.  
Möblierung, Einbauten und  
Ausstattungsgegenstände sind symbolisch  
dargestellt und nicht Teil des Angebots.*



## Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet in den pulsierenden und zugleich charmanten 9. Gemeindebezirk, erwartet Sie diese behutsam revitalisierte Altbauwohnung bezogen auf klassische Stilebene – ein wahres Meisterwerk für anspruchsvolle Stadtbewohner, die urbanes Leben mit zeitloser Eleganz und höchster Lebensqualität verbinden möchten. Bereits die Lage in einer angenehm ruhigen Seitengasse des 9. Bezirks schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Nur wenige Schritte von der majestätischen Votivkirche und der renommierten Österreichischen Nationalbank entfernt, besticht diese 2,5-Zimmer-Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihren historischen Charme und ihre außergewöhnliche Helligkeit. Wunderschön restaurierte Kastenstockfenster und edle Flügeltüren verleihen den Räumen eine unvergleichliche Atmosphäre, während der elegante Parkettboden den klassischen Wiener Altbau-Charakter unterstreicht. Diese Wohnung eignet sich ideal als stilvolle Stadtwohnung, inspirierende Kulturwohnung oder lebendige Studenten-WG und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis im Herzen von 1090 Wien.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 87,67 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2,5

Badezimmer: 1, mit Dusche und Handwaschbecken

WC: 1, seperat mit Handwaschbecken

Küchenanschlüsse: ja

Stockwerk: Erdgeschoss

Lift: ja

Keller: ja

### Beschreibung:

### Bestandstext

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Vorraum empfangen, der durch seine Weite und Funktionalität sofort ein Gefühl von Großzügigkeit vermittelt. Hier finden Garderobe, Schuhschrank oder stilvolle Dekoration ausreichend Platz, um den Eingangsbereich individuell zu gestalten. Die restaurierten Kastenstockfenster lassen viel Tageslicht einfallen und unterstreichen die ruhige, helle Atmosphäre. Gleich zur Linken befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken – ideal gelegen für Bewohner und Gäste. Vom Vorraum gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seiner großzügigen Fläche, den prachtvollen Flügeltüren, dem edlen Parkettboden und den historischen Fenstern das Herzstück der Wohnung bildet. Der Raum strahlt klassische Eleganz aus und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvoller Wohnraum, Ort für kulturelle Abende oder gemütlicher Rückzugsort. Über einen separaten Gang sowie direkt vom Wohnzimmer aus erreichen Sie das geräumige Hauptschlafzimmer, das ebenfalls durch Helligkeit und großzügige Dimensionen besticht. Hier ist ausreichend Platz für ein großes Bett, Stauraum und sogar eine kleine Lesecke. Ein weiteres Highlight ist das vielseitig nutzbare Kabinett, das über einen separaten Flur zugänglich ist. Ruhig zum Innenhof gelegen, eignet es sich ideal als Home-Office, Gästezimmer, Lernraum oder kreativer Rückzugsort. Die separate Küche ist funktional vorbereitet: Alle Anschlüsse für eine individuelle Einrichtung sind vorhanden, ein Fenster sorgt für gute Belichtung und Belüftung – ideal für ein angenehmes Raumklima beim Kochen. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Waschbecken – alles, was für den täglichen Komfort notwendig ist. Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einer flexiblen Lösung für unterschiedlichste Lebensentwürfe – ob als WG, stilvolle Stadtwohnung oder Kulturdomizil. In den letzten 10–15 Jahren als Büro genutzt, verfügt die Wohnung über eine Wohnwidmung und wurde mit viel Feingefühl revitalisiert. Historische Elemente wie Kastenstockfenster, elegante Parkett und elegante Flügeltüren wurden erhalten und harmonisch mit modernem Wohnkomfort verbunden.

**Hier finden Sie drei Vorschläge, wie Sie die Wohnung umgestalten können – es liegt jedoch keine Baubewilligung vor.**

**Variante 1:** Das Badezimmer ist bequem über den Vorraum zugänglich. Die geplante Wohnküche bildet das zentrale Element. Ihnen stehen somit insgesamt vier Zimmer zur Verfügung – eine attraktive Grundlage für flexible Wohnlösungen.

**Variante 2:** Das Badezimmer ist weiterhin bequem über den Vorraum zugänglich. Die Küche befindet sich ebenfalls am Vorraum. Ihnen stehen somit insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, wobei Zimmer 2 besonders großzügig gestaltet ist – eine attraktive Grundlage für flexible Wohnlösungen.

**Variante 3:** Das Badezimmer ist weiterhin bequem über den Vorraum zugänglich, wurde jedoch vergrößert. Die Küche ist separat abgetrennt und bietet Ihnen ein Fenster zum Innenhof. Ihnen stehen ein Abstellraum sowie insgesamt zwei Zimmer zur Verfügung – eine

attraktive Grundlage für flexible Wohnlösungen.

### **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 535.000,-

**BK:** € 296,74, - inkl. USt, REP-Rücklage

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

### **Infrastruktur:**

#### **Verkehrsanbindung & Mobilität**

- Schottentor fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar – zentraler Verkehrsknoten mit umfassender Anbindung
- Geplante U5-Station in naher Umgebung – sorgt künftig für noch bessere Anbindung
- Verkehrsberuhigte Zone mit 30 km/h-Beschränkung und Einbahnregelung – angenehme, ruhige Wohnlage
- Fahrradfreundliche Umgebung mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

#### **Parks & Erholung**

- Sigmund-Freud-Park bei der Votivkirche – ideal für Erholung, Lektüre oder kleine Auszeiten
- Ostarrichipark in unmittelbarer Nähe – grüne Ruhezonen mitten im urbanen Raum
- Universitätscampus (nur 125 m entfernt) – mit Höfen, Brunnen, Grünflächen und altem Baumbestand ein beliebter Ort zum Verweilen

#### **Einkauf, Nahversorgung & Service**

- Supermärkte, Apotheken, Bioläden, Feinkostgeschäfte und Drogerien in direkter Umgebung
- Wochenmarkt am Alsergrund – regional, frisch, beliebt
- Zahlreiche Bäckereien und Spezialitätenläden fußläufig erreichbar

- Bankomat direkt gegenüber bei der neuen Österreichischen Nationalbank

### **Kultur & Bildung**

- Universität Wien nur wenige Gehminuten entfernt – akademisches und internationales Umfeld

- Sigmund-Freud-Museum, renommierte Galerien, Theater und Bildungsinstitute in unmittelbarer Umgebung

- Ein Viertel voller Geschichte, Kultur und intellektuellem Flair

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap