

**Stilvoller Altbautraum mit 4 (5) Zimmern - Ideal für Wohnen
mit Homeoffice - 165 m² im 9.Bezirk**



Objektnummer: 510

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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	636,54 €
Provisionsangabe:	

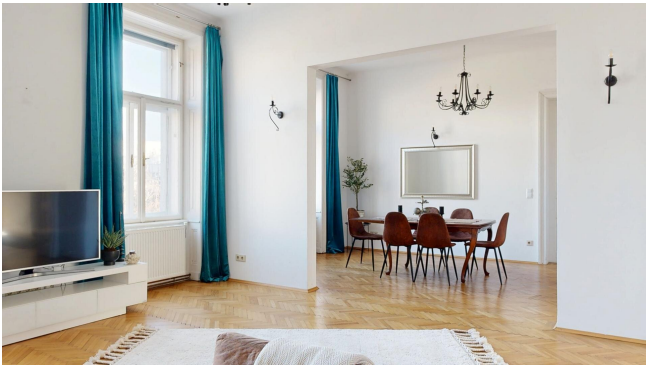
3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Axel Bernd-Kostner

Kostner Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien

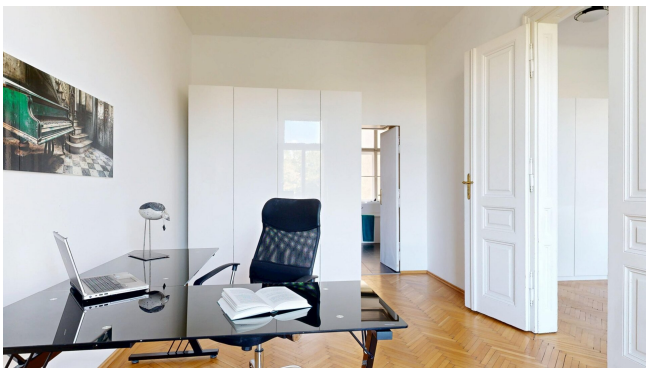


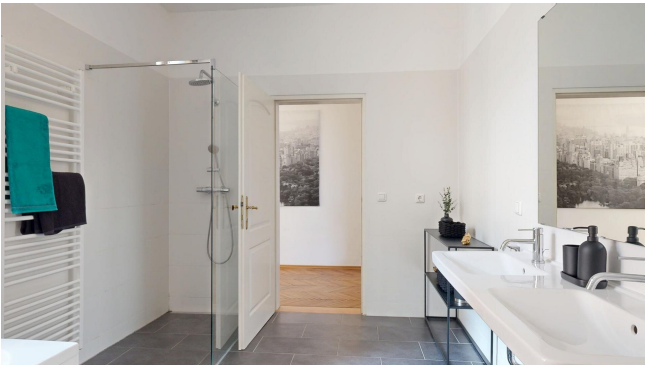





















DI (FH) Axel Bernd-Kostner
Vorname/Name

Kostner Immobilien GmbH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Münchendorf
Standort

AT01013621
Treuhändernummer

450356p
Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2025






Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Altbauwohnung im begehrten 9. Bezirk Wiens! Diese prachtvolle 4-Zimmer-Wohnung (5 möglich) vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihre lichtdurchfluteten Räume sowie wunderschöne Originaldetails.

Raumaufteilung & Highlights

- Drei geräumige Zimmer, 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 Fischgrätenparkett 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 m² 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