

**Stilvoll renoviertes Altbaujuwel – 3 Zimmer, ca. 79 m<sup>2</sup> | mit  
Lift & Klimaanlage | U6 Alserstraße | Str.-Bahn 43,44**



**Objektnummer: 4564**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,02 €
<b>USt.:</b>	19,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Stilvoll renovierte Altbauwohnung in Toplage des 9. Bezirks

Diese im Jahr 2012 liebevoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2. Liftstock eines um die Jahrhundertwende erbauten Hauses, unweit des St. Anna Kinderspitals und der U6-Station Alserstraße. Mit einer Wohnfläche von ca. 79,27 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch klassische Altbauetails, großzügige Raumaufteilung und eine helle Süd-Ausrichtung.

Bereits beim Betreten empfängt ein repräsentatives Vorzimmer mit rund 13 m<sup>2</sup>, das den eleganten Charakter der Wohnung unterstreicht. Das fast 23 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet viel Platz für stilvolles Wohnen, während das ruhige Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum für zusätzlichen Komfort sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Kabinett, eine separate, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten, ein Badezimmer, ein WC sowie einen Abstellraum.

Besondere Details wie die Kombination aus traditionellen Kronleuchtern und modernen Spots schaffen ein stimmungsvolles Ambiente. Die hohen Türen mit hochwertigen Messingbeschlägen und die Helligkeit der südseitig ausgerichteten Räume verstärken die einladende Wohnatmosphäre. Eine absolute Seltenheit für Altbauwohnungen: Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und bietet damit auch an heißen Sommertagen höchsten Komfort.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellbereich im Innenhof runden das Angebot ab.

Ob als stilvolle Stadtresidenz oder großzügige Wohnung für Paare und kleine Familien – dieses Altbaujuwel verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßer Sanierung in bester Lage des 9. Bezirks.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Stilvolle Altbauwohnung, 2012 renoviert
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Helle Süd-Ausrichtung

- Repräsentatives Vorzimmer (13,5 m<sup>2</sup>)
- Großzügiges Wohnzimmer (22,9 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum (22,3 m<sup>2</sup>)
- Kabinett (6,5 m<sup>2</sup>)
- Separate, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- Kombination aus traditionellen Kronleuchtern & modernen Spots
- Badezimmer & separates WC
- Abstellraum + Kellerabteil
- Seltenheit: Klimaanlage im Altbau
- Top-Energiewerte für ein Altbauobjekt
- Fahrradabstellbereich im Innenhof
- Zentrale Lage nahe U6 Alserstraße und St. Anna Kinderspital

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel

in bester Lage!

**Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: 499.000,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

### **Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact

data).

## **Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap