

4 Zimmer - Gartenwohnung mit Seltenheitswert in TOP LAGE



Objektnummer: 1604/88

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Garten:	36,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,25
Kaufpreis:	995.000,00 €

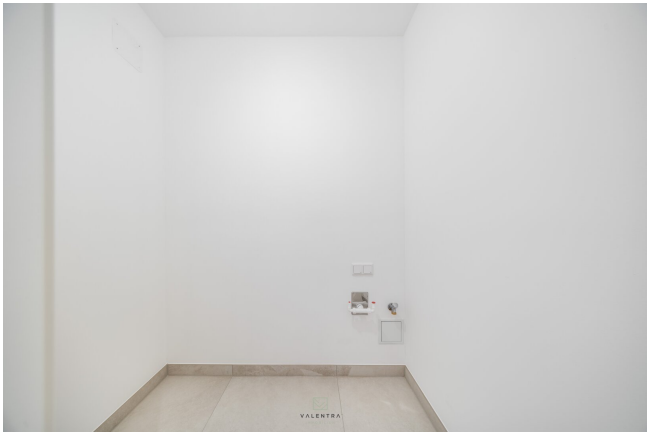
Ihr Ansprechpartner

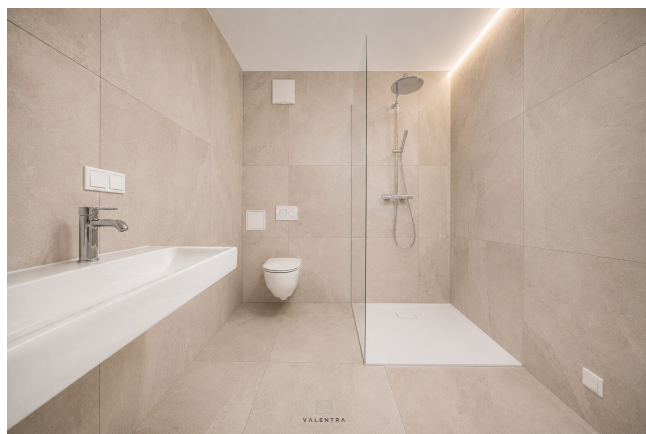
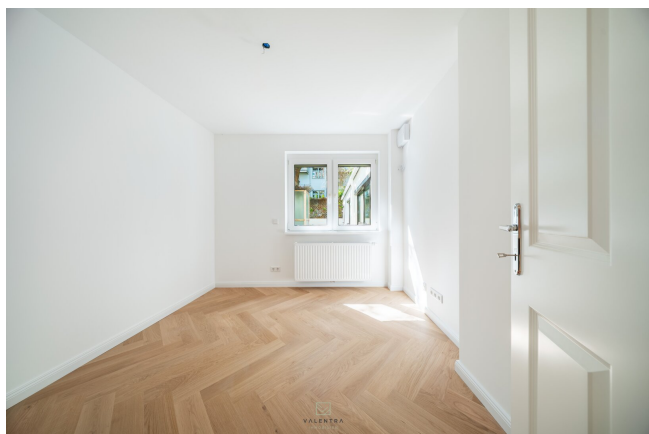
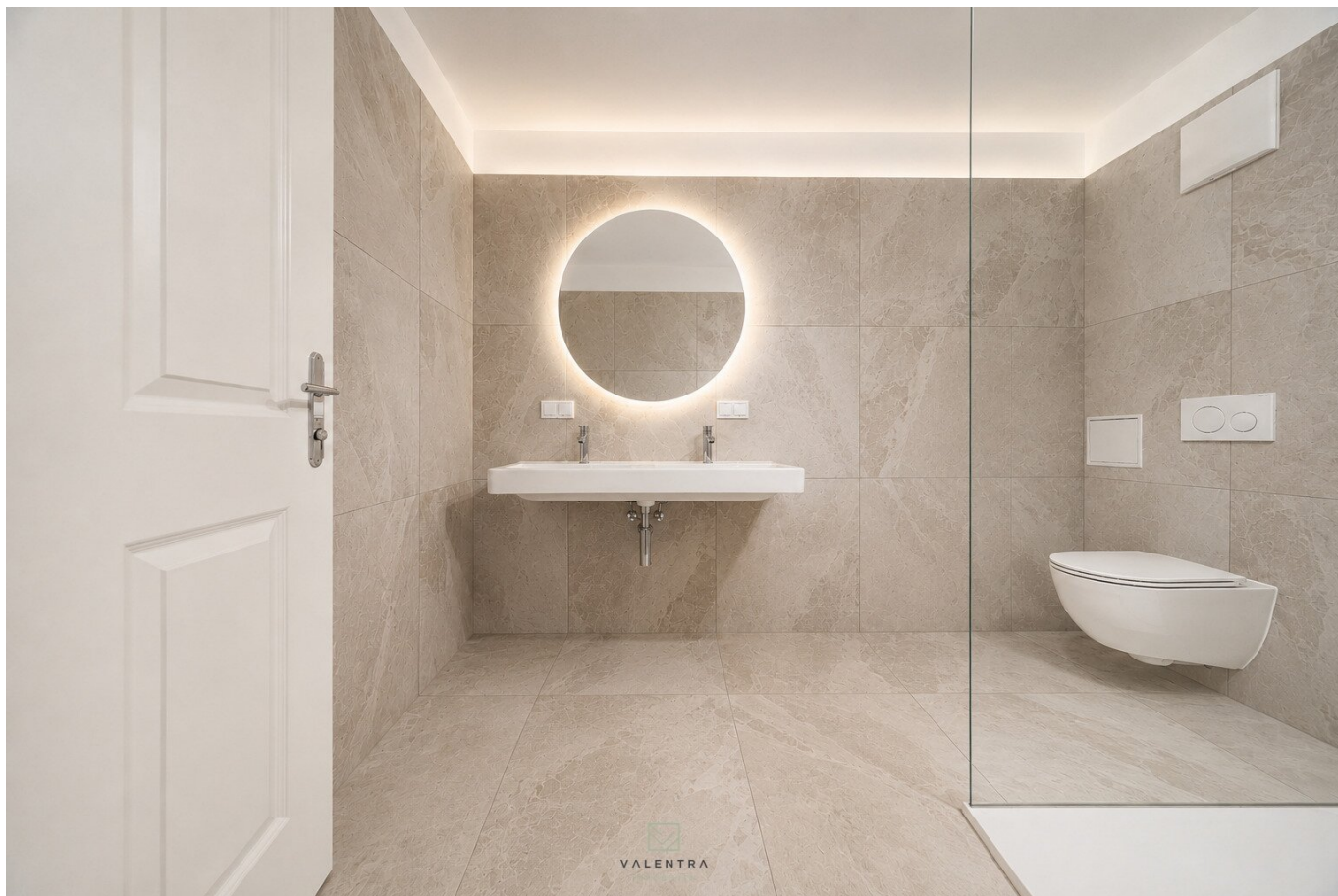
Mag. Petra Wernegger

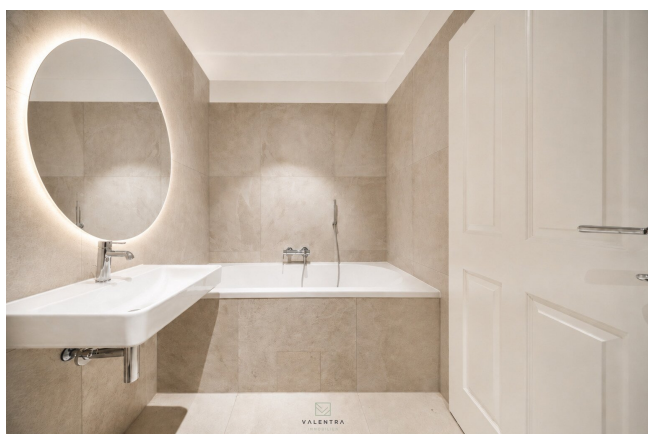
Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







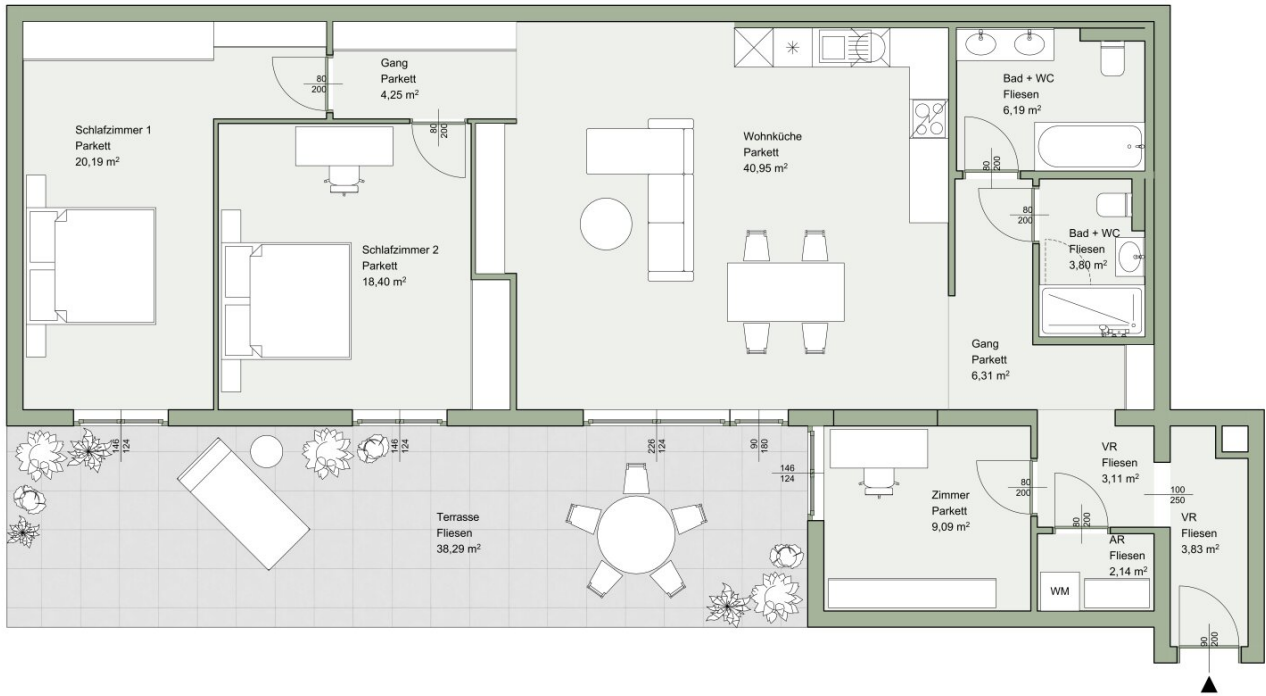












Objektbeschreibung

Eine Gartenidylle mitten in der Stadt

Das absolute Herzstück dieser besonderen Wohnung ist der großzügige **private Garten mit Terrasse**, der ein seltenes Stück Ruhe und Privatsphäre mitten in Wien bietet. Der Garten schafft eine außergewöhnliche Rückzugsoase in urbaner Lage.

Dank der **Süd-Ausrichtung** sowie vorhandener Anschlüsse für **Licht, Strom und Wasser** lässt sich hier ein echtes Outdoor-Wohnzimmer gestalten – ideal für entspannte Stunden im Grünen, Familienleben oder gesellige Sommerabende im eigenen Garten.

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Erdgeschosswohnung überzeugt durch modernen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine besondere „Bungalow-Atmosphäre“ ohne darüberliegende Nachbarn.

- Wohnnutzfläche: **120,27 m²** (laut Nutzwertgutachten)
- Zimmer: **4**
- Lage: Erdgeschoss, hofseitig, südseitig ausgerichtet
- Bauweise: „Bungalow-Charakter“ ohne darüberliegende Wohnungen
- Zustand: **komplett kernsaniert**

Ausstattung & Highlights

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und mit hochwertigsten Materialien ausgestattet:

- ***Umfassende Kernsanierung (Elektrik, Wasser, Heizung, Böden, Bäder etc.)***
- Lift im Haus
- Zentralheizung (Gas)

- Fußbodenheizung in beiden Bädern
- Großformatige Fliesen (75 × 75 cm)
- Hochwertige Marken-Sanitärausstattung:
 - Villeroy & Boch
 - Grohe
 - Laufen
- Große Regendusche
- Smart-Home-System inkl. Tablet-Steuerung
- Elektrische Außenjalousien
- Vorbereitung für elektrische Außenmarkise im Garten
- Alarmanlage & Video-Gegensprechanlage
- Extra breite Sicherheitseingangstüre
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Geräumiges Kellerabteil
- Steckdosen, Spots und Wasseranschluss im Garten
- Überwiegend barrierefrei

Garten & Außenbereich

- Großzügiger, privater Garten mit Terrasse
- Vollständig uneinsichtig
- Südseitige Ausrichtung für optimale Besonnung
- Perfekt als Outdoor-Wohnzimmer nutzbar

- Strom-, Licht- und Wasseranschluss vorhanden

Garage

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage ist optional verfügbar.

- Kaufpreis Stellplatz: **39.000 €**

Lage & Infrastruktur;

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U6 Alser Straße** – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien **43 & 44** – direkte Verbindung ins Stadtzentrum (Schottentor in ca. 10 Minuten)
- Buslinie **40A** – Richtung Türkenschanzpark

Umgebung:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Universitäten schnell erreichbar
- Sehr gute medizinische Infrastruktur (Nähe AKH)

Fazit

Diese Immobilie ist ein echtes **Unikat am Wiener Immobilienmarkt**:

Die Kombination aus **vollständig kernsanierter Premium-Ausstattung, privatem Garten,**

ruhiger Hoflage und gleichzeitig **zentraler Stadtlage im 9. Bezirk** macht dieses Objekt besonders selten.

Für weitere Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Mag. Petra Wernegger

mobil: 0676 3507386

mail: petra.wernegger@valentra.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap