

**Generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung in 1090 Wien – ideal
für Ärzt:innen, Studierende oder WGs!**



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/176

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1897
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,87 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
USt.:	20,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen







KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



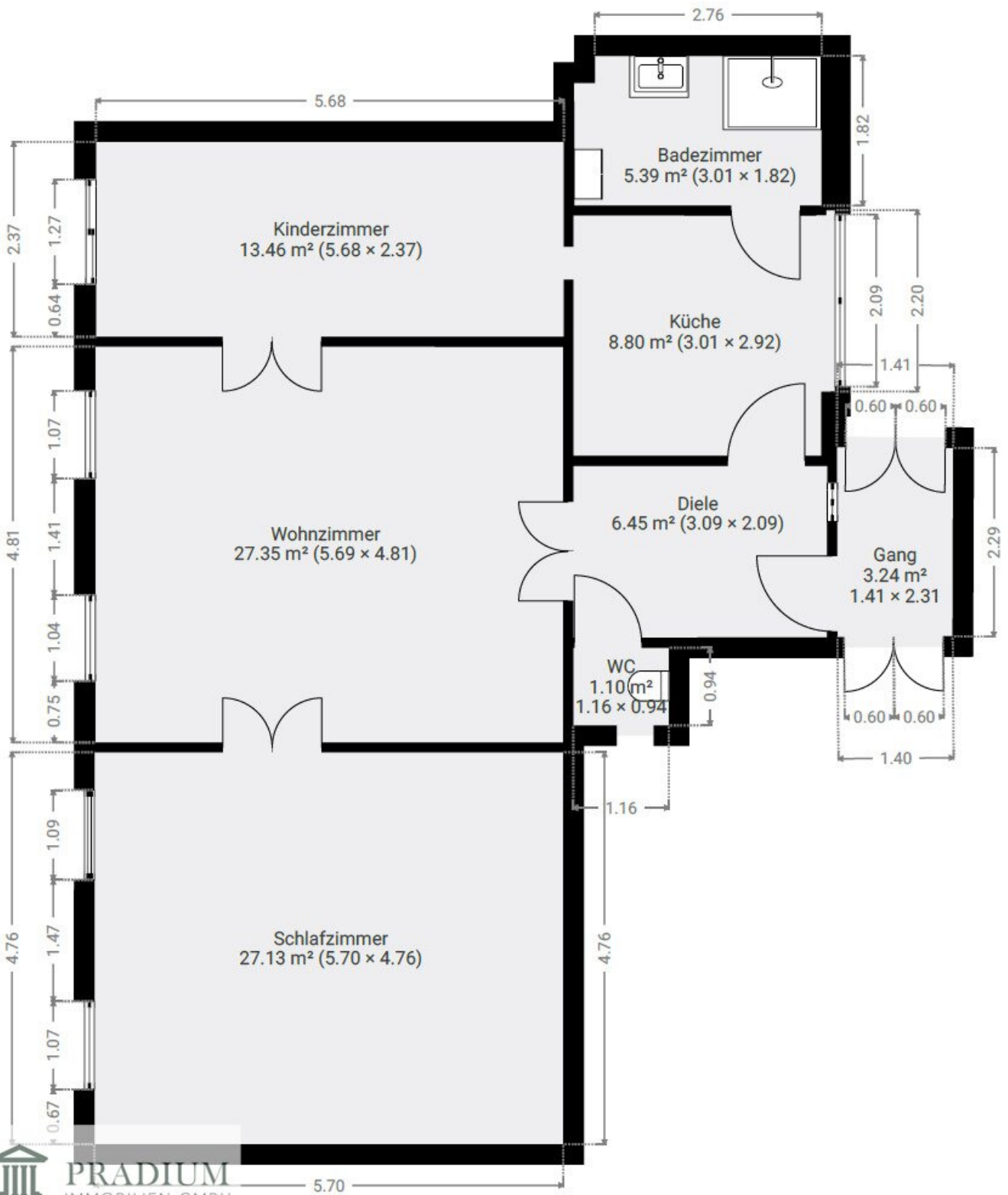




KI-bearbeitet







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich hochwertig sanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung** befindet sich in einer der gefragtesten Lagen des **9. Bezirks** – zentral gelegen zwischen **Volksoper und AKH**. Die Wohnung ist ideal geeignet für eine **Wohngemeinschaft, Ärzte**, Studierende oder Universitätsangehörige, die die unmittelbare Nähe zum AKH, zur FH Wien der WKW oder zur U6 Station schätzen.

Mit einer Wohnfläche von **rund 89 m²** liegt die Wohnung im **2. Stock eines klassischen Wiener Altbauhauses** und verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Die **umfassende, hochwertige Sanierung Ende 2025 / Anfang 2026** verleiht dem Objekt ein exklusives Wohngefühl: Ein edler **Vollholz-Fischgrätparkett**, ein **modern gestaltetes Badezimmer** sowie stilvolle Materialien ziehen sich durch die gesamte Wohnung.

Ein Zuhause für alle, die urbanes Leben, Qualität und eine erstklassige Lage miteinander verbinden möchten.

Sanierung & Ausstattung:

- **2026 frisch und umfassend generalsaniert** – die Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand
- **Modernes, hochwertiges Badezimmer** mit **bodenebener Dusche** und zeitlosem Design
- **Separates WC** ebenfalls neu errichtet und stilvoll ausgeführt
- **Erneuerte Küchenanschlüsse** – optimale Grundlage für individuelle Küchengestaltung
- **Edler Vollholz-Parkettboden** – hochwertig, langlebig und wohnlich
- **Neue, elegante Flügeltüren** – klassischer Altbaucharme kombiniert mit moderner Qualität
- **Komplett erneuerte Heizungsverrohrung** – effizient und zukunftssicher
- **Neue Stromleitungen** in der gesamten Wohnung – technisch auf dem neuesten Stand
- **Frisch ausgemalte Wände** – helle, gepflegte Optik für sofortigen Einzug

Raumaufteilung & Wohngefühl:

Die Wohnung ist über einen **separaten Eingangsbereich** erreichbar, der sich lediglich zwei Wohneinheiten teilt und dadurch ein besonders ruhiges und privates Wohngefühl vermittelt. Von dort gelangt man in die Wohnung selbst, wo ein **großzügiger, einladender Vorraum** den ersten Eindruck bestimmt.

Vom Vorraum aus erschließt sich der **optimal angeordnete Küchenbereich**, der funktional und harmonisch in das Wohnkonzept integriert ist. Direkt anschließend befindet sich das **hochwertig sanierte Badezimmer**, modern gestaltet und mit exklusiven Materialien ausgestattet. Ein **separates WC** ist ebenfalls bequem vom Vorraum aus zugänglich.

Der anschließende **Wohnbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine großzügige Gestaltung. Dieser ist in **zwei große Zimmer sowie ein weiteres, kleineres Zimmer** gegliedert, die durch **neu eingebaute, äußerst hochwertige Flügeltüren** voneinander getrennt sind. Dadurch entsteht ein flexibles Raumkonzept – ideal sowohl für gemeinsames Wohnen als auch für Rückzugsmöglichkeiten.

Kurz gesagt: Diese Wohnung bietet ein **rundum stimmiges Gesamtpaket** für Menschen, die Wert auf **stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung** legen.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des **9. Wiener Gemeindebezirks**, eingebettet zwischen der **Volksober** und dem **AKH Wien**. Diese Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus urbanem Leben, exzellenter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit.

Die **U6-Station Alser Straße** ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch mehrere **Straßenbahnlinien**, die eine komfortable und flexible Mobilität gewährleisten.

Die **Nahversorgung** ist ausgezeichnet: Zahlreiche **Apotheken, Supermärkte**, Bäckereien, Cafés sowie vielfältige Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch kulinarisch lässt die Gegend mit Restaurants und Lokalen keine Wünsche offen.

Besonders attraktiv ist die Lage für Studierende und Akademiker: Die **FH Wien der WKW**

sowie weitere universitäre Einrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnlage bietet somit ideale Voraussetzungen für **Wohngemeinschaften, medizinisches Fachpersonal, Studierende** oder alle, die das urbane Wiener Leben mit bester Infrastruktur schätzen.

Rechtliches:

!Achtung: Einige der Bilder wurden zur Veranschaulichung mithilfe einer KI erstellt!

Hinweis: Die im Plan dargestellten Maße können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap