

**Attraktive Stadtwohnung nahe AKH – ideal für Wohnen
oder Ordination, Garagenplatz optional!**



Objektnummer: 6383

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 77,49 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 65,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,64 |
| Kaufpreis: | 545.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

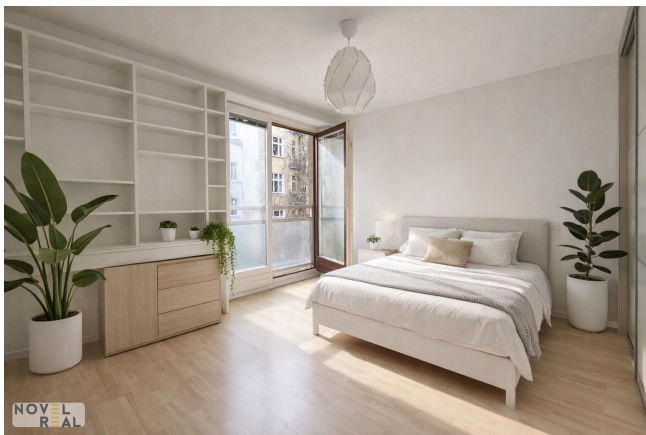
Ihr Ansprechpartner



Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

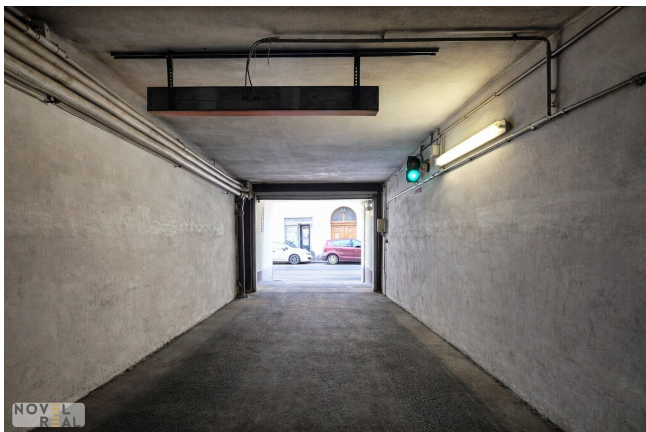
T +43 664 5181136
H +43 664 5181136
F +43 1 3614014-11

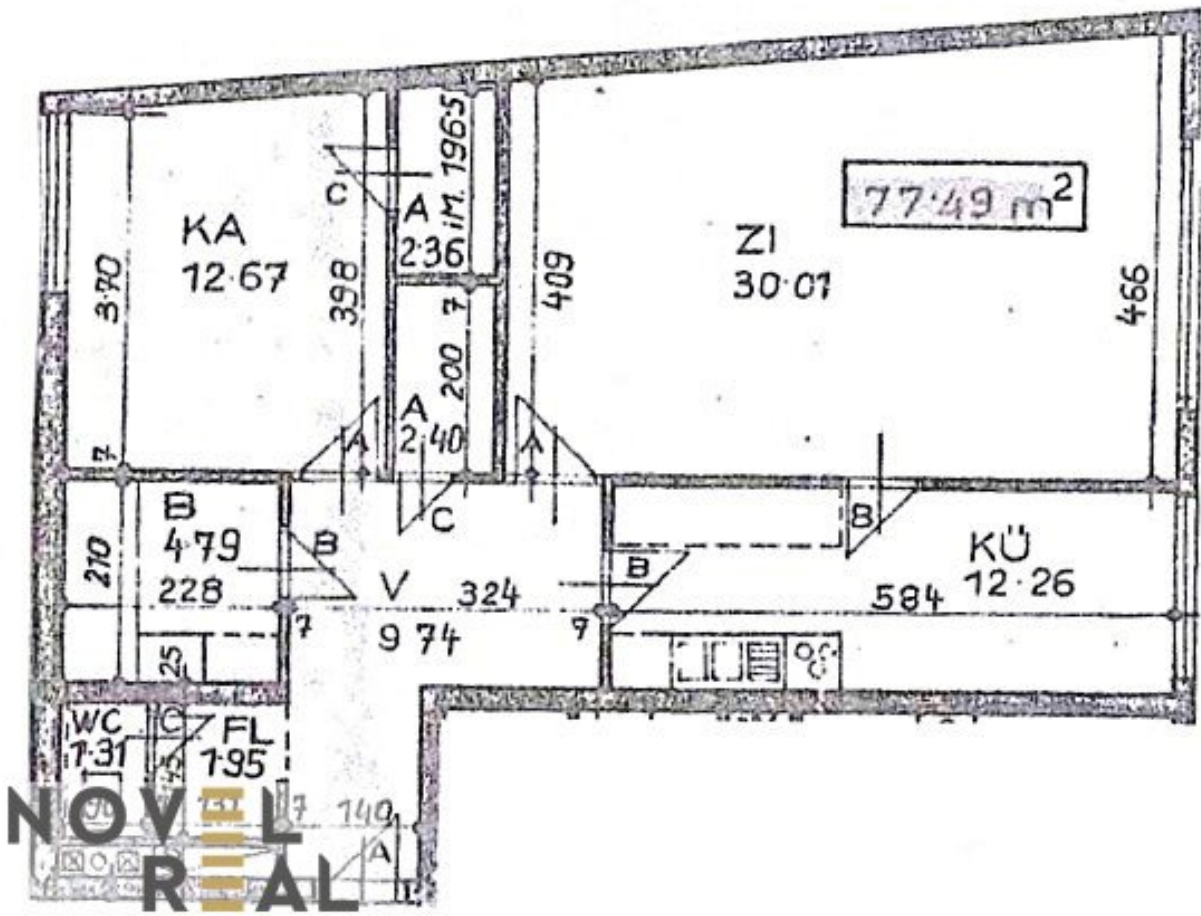












Objektbeschreibung

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit in Toplage des 9. Bezirks

In einem gepflegten Neubau in **begehrter Lage des 9. Wiener Bezirks**, nur wenige Schritte vom AKH und dem Campus der Medizinischen Universität entfernt, gelangt diese großzügige und **vielseitig nutzbare 2-Zimmer?Wohnung** zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre ruhige Innenhoflage und die hervorragende Infrastruktur des Alsergrunds.

Neben der **klassischen Nutzung** als stilvolle Stadtwohnung eignet sich das Objekt ideal für **eine Ordination oder Praxis**. Die gewerbliche Nutzung ist im Haus ausdrücklich erlaubt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Praxistafel bzw. ein Firmenschild im Eingangsbereich anzubringen - ein entscheidender Vorteil für optimale Sichtbarkeit und professionelle Außenwirkung.

Die Lage bietet eine erstklassige Anbindung: Die Alser Straße, das Schottentor sowie der Gürtel sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden den Standort optimal mit dem gesamten Stadtgebiet. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und besticht durch eine großzügige, klare und funktionale Raumaufteilung, die sowohl für Wohnzwecke als auch für eine berufliche Nutzung perfekt geeignet ist.

Ein Garagenplatz im Haus kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden, was den Wohn? oder Praxisalltag besonders komfortabel macht.

Raumaufteilung und kurze Fakten

- Vorraum / Flur – zentral begehbar, ideal für Garderobe oder Empfangsbereich
- Großzügiges Zimmer – vielseitig nutzbar als Wohnraum, Praxisraum
- Küche – geräumig, mit Platz für Essbereich
- Weiteres Zimmer / Kabinett – ideal als Schlafzimmer, Behandlungsraum oder Besprechungszimmer

- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Lift im Haus
- Bodentiefe Fenster - französischer Balkon

Lage und Infrastruktur: A-1090, Mariannengasse

Einkaufen & Nahversorgung

- Supermärkte
- Drogerien.
- Bäckereien & Cafés
- Apotheken

Öffentliche Verkehrsmittel – in Gehweite erreichbar

- U6 Alser Straße
- Straßenbahnlinien 43 & 44
- Bus 13A

- Straßenbahn 5

Schulen & Bildung

- Volksschulen & Mittelschulen
- Gymnasien – z. B. Wasagasse (BG/BRG), eines der renommiertesten Gymnasien
- Universitäten – Medizinische Universität Wien, Universität Wien (Campus Altes AKH), FH Campus Wien-Standorte in der Nähe.

Gesundheit & Spitäler

- AKH Wien – eines der größten Krankenhäuser Europas, 10–12 Minuten zu Fuß.
- MedUni Wien – zahlreiche Institute rund um die Mariannengasse.
- St. Anna Kinderspital
- Viele Fachärzte, Gruppenpraxen und Ambulanzen in unmittelbarer Nähe.

Freizeit, Weggehen & Kultur

- Cafés & Bars

- Restaurants
- Altes AKH / Campus
- Volksoper Wien – 10–12 Minuten entfernt.
- Parks – Schönbornpark, Arne-Carlsson-Park, Liechtensteinpark.

Lebensgefühl im Grätzel

Die Wohnung liegt in einem **ruhigen, aber zentralen** Teil des 9. Bezirks. Viele Studierende, junge Berufstätige und Menschen, die kurze Wege schätzen. Die Infrastruktur ist dicht, Wege sind kurz, und die Öffis bringen Sie schnell überall hin.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter +43 676 3508204 oder per E-Mail: tc@novel-real.at

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap