

## Kontakt



### Erich Schuller, BA

Telefon : 01/ 90 500 30  
Mobil : +436645155837  
E-Mail : schuller@4m-immo.at  
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG  
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2483/20069  
Objekt Typ: Wohnung  
Bundesland: Wien  
Adresse: 1090 Wien  
Kaufpreis: € 570.000,-  
Wohnfläche: ca. 80,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

## Beschreibung

### Top Ausstattung & Historischer Charme

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks, direkt an der Alser Straße!

Diese einladende, 2012 generalsanierte 2,5 - Zimmer-Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Zustand und wurde in der prächtigen Gründerzeit erbaut, was sich in jedem Detail widerspiegelt. Der historische Charme der Epoche wurde gekonnt mit modernen Annehmlichkeiten kombiniert, um ein Wohnambiente zu schaffen das sowohl elegant als auch komfortabel ist.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung sind zweifellos die atemberaubend hohen Decken, die zusammen mit den großzügigen Fenstern für eine beeindruckende Helligkeit und Luftigkeit sorgen. Das Licht flutet förmlich durch den Raum und schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Die Küche dieser Wohnung bietet nicht nur Platz für kulinarische Kreationen, sondern auch die Möglichkeit, ein gemütliches Kaffeeck oder einen Essbereich einzurichten – perfekt für gesellige Mahlzeiten oder entspannte Frühstücke am Morgen.

#### Lageprofil:

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage im beliebten Alsergrund. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an alle Teile der Stadt ermöglichen:

U-Bahn-Linie U6: Station Alser Straße in 5 Gehminuten erreichbar  
Straßenbahnlinien 37, 38 und 43: in Gehweite  
Buslinien 13A, 40A und 48A: bieten zusätzliche Verbindungen

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars finden Sie in der nahen Währinger Straße und Alserbachstraße. Supermärkte wie BILLA, Hofer und Lidl sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Türkenschanzpark, der Alsergrundpark und der Währinger Park laden zum Entspannen und Erholen ein. Das nahe gelegene Erholungsgebiet Wienerwald bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail zu. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Erich Schuller unter +43 664 51 55 837 oder unter schuller@4m-immo.at zur Verfügung

---

Kaufpreis:	€ 570.000,-
Betriebskosten:	€ 210,-
Reparaturfonds:	€ 65,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 80,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	<b>Sofort</b>
Zimmer:	<b>2.5</b>
Bäder:	<b>1</b>
WC:	<b>1</b>
Lift:	<b>Ja</b>
Möblierung:	<b>Küche</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Gas</b>
Baujahr:	<b>ca. 1900</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
HWB:	<b>59.3 kWh/(m²a)</b>
Klasse HWB:	<b>C</b>
FGEE:	<b>0.49</b>
Klasse FGEE:	<b>A++</b>

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Waschmaschine, Altbau; **Garten:** Gemeinschaftlich; **Bauweise:** Ziegelmassiv



