Klassischer Wiener Altbau mit Charakter – Stilvolles Wohnen im 9. Bezirk

Objektnummer: 72491

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,79 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	386.172,00 €
Betriebskosten:	72,56 €
USt.:	9,09 €

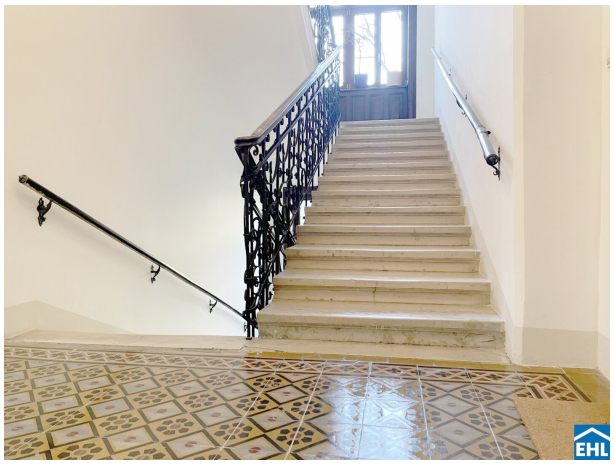
Provisionsangabe:

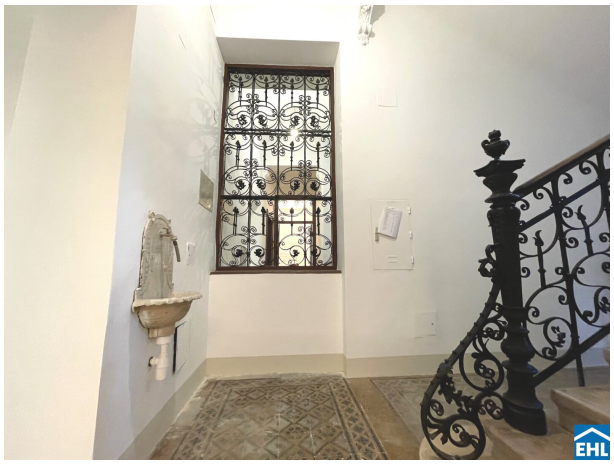
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

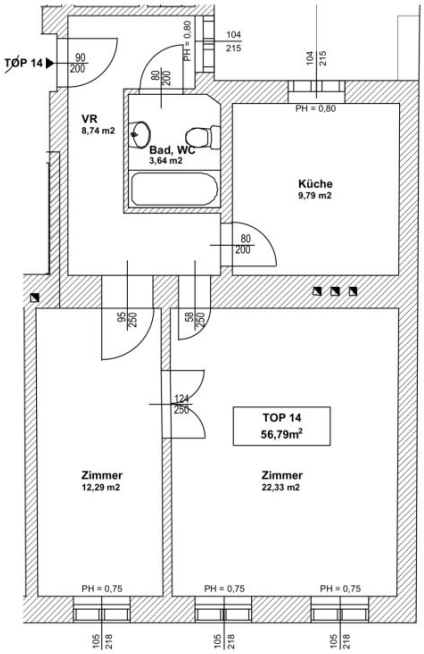
Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10






TOP 14
90
200
VR
8,74 m2
80
200
PH = 0,80
104
215
Bad, WC
3,64 m2
104
215
PH = 0,80
Küche
9,79 m2
80
200
95
250
58
250
124
250
TOP 14
56,79m²
Zimmer
12,29 m2
Zimmer
22,33 m2
PH = 0,75
PH = 0,75
PH = 0,75
105
218
105
218
105
218

Objektbeschreibung

Klassischer Wiener Altbau mit Charakter – Stilvolles Wohnen im 9. Bezirk

Diese charmante Wohnung ist ein Paradebeispiel für das, was Wiener Altbauten so besonders macht: Hohe Räume, klassische Flügeltüren, originaler Fischgrätparkett und eine elegante Raumaufteilung schaffen ein einzigartiges Wohngefühl – zeitlos, stilvoll und urban.

Die ca. 1934 errichtete Liegenschaft beherbergt diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, einem Badezimmer mit Badewanne und WC – perfekt für alle, die auf klassische Wohnqualität Wert legen und dabei die Ruhe und Eleganz historischer Bausubstanz zu schätzen wissen.

Die großzügigen Zimmer sind hell und freundlich, die hohen Fenster schaffen ein luftiges Raumgefühl, während die charakteristischen Flügeltüren dem Ambiente den letzten Schliff verleihen. Der klassische Fischgrätparkett wurde erhalten und verleiht der Wohnung ein authentisches, warmes Wohngefühl – eine perfekte Symbiose aus historischem Charme und stilvollem Wohnen.

Die separate Küche mit Fenster bietet nicht nur Tageslicht, sondern auch Raum für Individualität – ob gemütliche Frühstücksecke oder funktionale Küchengestaltung ganz nach eigenem Geschmack.

Das Wohnhaus aus den 1930er Jahren präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Die Lage – Klassisch urban im Herzen von Alsergrund

Willkommen im 9. Wiener Gemeindebezirk – einem der traditionsreichsten und gleichzeitig lebendigsten Wohnbezirke der Stadt. Direkt gegenüber der prachtvollen Canisiuskirche und nur einen Katzensprung vom beliebten Sobieskiplatz entfernt, bietet diese Lage:

- Hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants
- Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, U-Bahn)
- Nähe zu renommierten Schulen, Universitäten und medizinischen Einrichtungen

- Eine hohe Lebensqualität zwischen städtischem Flair und grüner Erholung

Fazit – Eine Wohnung mit Seele in bester Lage

Diese stilvolle Altbauwohnung im 9. Bezirk ist ein echtes Schmuckstück für Liebhaber klassischer Wiener Architektur. Sie überzeugt mit großzügigen Proportionen, charaktervollen Details und einer Lage, die urbanes Leben mit angenehmer Ruhe vereint.

Ob als stilvolles Zuhause, wertbeständige Anlage oder gemütlicher Zweitwohnsitz – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Charme und Lage.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.