ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Ruhige Hoflage mit Balkon – Altbau-Charme im Herzen des 9. Bezirks

Objektnummer: 72488

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,21 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,33 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	45,64 €
USt.:	5,71 €

Provisionsangabe:

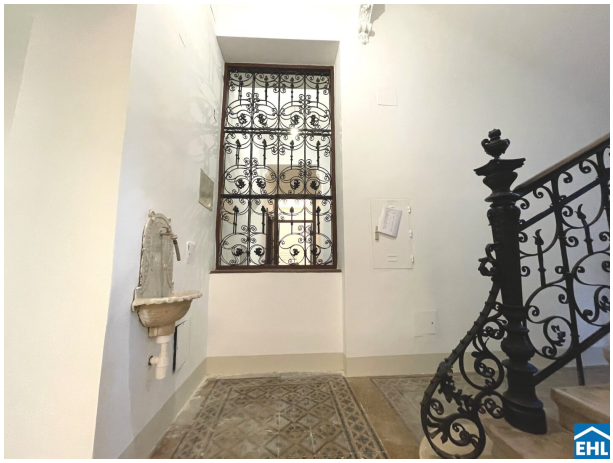
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

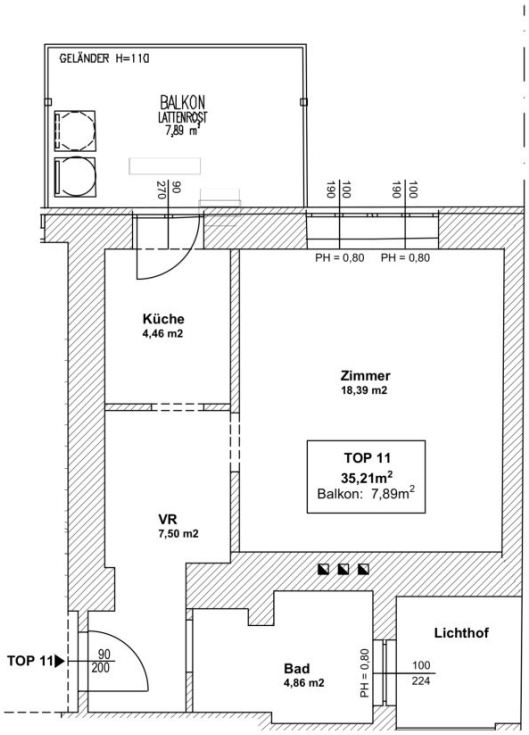
Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH

WOHN-
TRÄUME
ERFÜLLEN!
EHL



EHL


GELÄNDER H=110
BALKON
LATTENROST
7,89 m²
270
90
190
100
190
100
PH = 0,80
PH = 0,80
Küche
4,46 m2
Zimmer
18,39 m2
TOP 11
35,21m²
Balkon: 7,89m²
VR
7,50 m2
Lichthof
TOP 11
90
200
Bad
4,86 m2
PH = 0,80
100
224

Objektbeschreibung

Ruhige Hoflage mit Balkon – Altbau-Charme im Herzen des 9. Bezirks

Diese stilvolle Altbauwohnung vereint klassische Wiener Wohnkultur mit urbaner Lebensqualität in bester Lage. Im ruhigen Innenhof eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1934 gelegen, bietet diese charmante Wohneinheit einen Rückzugsort mitten im pulsierenden Stadtleben – samt sonnigem Balkon und originalem Fischgrätparkett, der den historischen Charakter stilvoll unterstreicht.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Schlafraum, der durch seine hohe Raumhöhe und den wunderschönen Holzboden eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen – sie wird durch den hofseitig gelegenen Balkon ergänzt, der zum Frühstück oder zum entspannten Tagesausklang einlädt.

Der liebevoll erhaltene Fischgrätparkett verleiht der Wohnung einen Hauch von klassischer Eleganz und macht sie zu einem Zuhause mit Seele – ideal für Singles, Paare oder auch als stilvoller Zweitwohnsitz in zentraler Lage.

Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1934 und wurde laufend instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die hofseitige thermische Sanierung sowie die Ausstattung mit hochwertigen 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern – eine perfekte Kombination aus Energieeffizienz und klassischer Optik.

Toplage im 9. Bezirk – Kultur, Kulinarik und Urbanität

Die Wohnung befindet sich im begehrten Alsergrund – einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Direkt gegenüber der prachtvollen Canisiuskirche und nur wenige Gehminuten vom Sobieskiplatz entfernt, erleben Sie hier das Beste, was Wien zu bieten hat:

- Hervorragende Infrastruktur mit Nahversorgern, Apotheken, Banken und Schulen
- Vielfältige Gastronomie von traditionellen Wirtshäusern bis zu trendigen Cafés
- Öffentliche Verkehrsanbindung mit Straßenbahn, U-Bahn und Bus in direkter Umgebung

- Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Universitäten

Fazit – Ein ruhiges Refugium mit Stil in bester Lage

Diese hofseitige Altbauwohnung mit Balkon ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mit Geschichte. Wer auf der Suche nach einer harmonischen Verbindung aus Wiener Altbauflair, moderner Lebensqualität und zentraler Lage ist, wird hier fündig. Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Anlage – diese Wohnung überzeugt durch ihre Ausstrahlung, die ruhige Lage und die solide Substanz.

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.