

Rohdiamant in 1090 Wien: 138 m² Altbauwohnung mit Klopfbalkon und großzügigen Fensterfronten



Objektnummer: 8425/87

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1913
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,67 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,40
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	396,73 €
USt.:	25,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf









Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + zentrale und zentrumsnahe Lage (nur ca. 500 Meter vom Ring entfernt)
- + Baujahr 1913
- + gepflegtes und repräsentatives Jugendstilhaus, errichtet von Architekt und Ingenieur Emil Lorentz
- + ca. 138 m² Wohnfläche: 3 Zimmer, separat begehbar
- + Klopfbalkon (S-O-Ausrichtung)
- + 3. bzw. 4. Liftstock, historischer Personenaufzug
- + helles, geräumiges Wohnzimmer
- + Abstellraum und begehbarer Kleiderschrank
- + Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + original Fischgrätparkett
- + Flügeltüren
- + Kellerabteil

Die Wohnung:

Zum Verkauf steht eine Altbauwohnung in einem gepflegten und repräsentativen **Jugendstilhaus**, errichtet von **Architekt und Ingenieur Emil Lorentz**, in zentraler Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung umfasst **ca. 138 m²**, alle Zimmer sind **zentral begehbar**. Vom großzügigen

Eingangsbereich gelangt man auf den **Klopfbalkon** mit **S-O-Ausrichtung**, in den **Abstellraum**, ins **Badezimmer** sowie ins **separate WC**. Vom Entrée erreicht man außerdem das **geräumige Wohnzimmer**, das mit fünf großen Fenstern ausgestattet ist, sowie in die **zwei Schlafzimmer**, die **Küche** und den **begehbaren Kleiderschrank**. Jedes der Zimmer, inklusive Badezimmer, verfügt über Fenster.

Der gesamte Wohnbereich ist mit **Parkettböden** ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet das **Kellerabteil**.

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Bilder zur besseren Veranschaulichung erstellt, um die Potenziale des Raumes darzustellen. Wir respektieren die Privatsphäre der Eigentümerin und danken für Ihr Verständnis.****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten **9. Wiener Bezirk, Josefstadt, am Servitenviertel (nur ca. 500 Meter vom Ring entfernt)**. Die Lage besticht durch ihre Nähe zum Stadtzentrum und eine hervorragende **Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**. **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés** befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie **kulturelle Einrichtungen**. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus historischer Bausubstanz und modernem, städtischem Leben aus.

Öffentliche Anbindung

U-Bahn:

Station Schottentor (U2) : Etwa 5 Minuten Fußweg (**ca. 440 Meter**)

Straßenbahn:

Linie D – Haltestelle "Schlickgasse": Ungefähr 5 Minuten zu Fuß (**ca. 350 Meter**)

Linie 37, 38, 40, 41, 42 - Haltestelle "Schwarzspanierstraße": Ungefähr 4 Minuten zu Fuß (**ca. 300 Meter**)

Bus:

Linie 40A – Haltestelle "Bauernfeldplatz": Rund 3 Minuten Fußweg (**ca. 250 Meter**)

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap