PRUNKSTÜCK: Prächtiger Altbaucharme in Bestlage – Hochwertig saniert für gehobene Ansprüche

Objektnummer: 20395

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tendlergasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

PRUNK STUCK

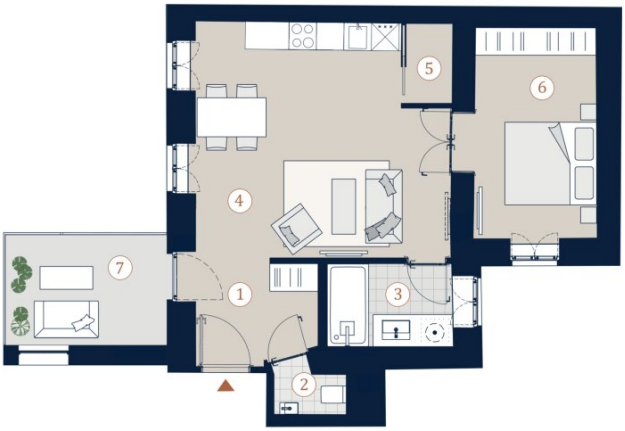
Tendlergasse 3
1090 Wien

Top 33 • 4.Obergeschoss

Wohnfläche	**52,23 m²**
Balkon	**8,51 m²**

1	Vorraum	6,00 m²
2	WC	1,40 m²
3	Bad	5,13 m²
4	Wohnküche	26,65 m²
5	Abstellraum	1,77 m²
6	Zimmer	12,28 m²
7	Balkon	8,51 m²

Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Aufgrund der ursprünglichen Geschoßbezeichnung wurden folgende Richtigstellungen in Abänderung der Pläne bzw. des Bestandes getroffen:
Erdgeschoss ist Parterre, 1. Obergeschoss ist Mezzanin, 2. Obergeschoss ist 1. Stock, 3. Obergeschoss ist 2. Stock, 4. Obergeschoss ist 3. Stock.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Juni 2025

Objektbeschreibung

Die Vollendung des Wohnens

In der Tendlergasse 3 im traditionsreichen 9. Bezirk erhebt sich ein sorgfältig revitalisiertes Gründerzeithaus zu neuer, glanzvoller Pracht. Viele originalgetreue Details des Stilaltbaus bleiben erhalten, während neues Leben einzieht. 36 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen von 36 bis 185 m² eröffnen ein Wohnen in vollendeter Ästhetik – mit großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Gärten und Dachterrassen, die den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Der akademische Stadtteil Michelbeuern besticht durch sein prestigeträchtiges Umfeld geprägt von erstklassigen Institutionen wie dem Allgemeinen Krankenhaus (AKH), dem Universitätsklinikum und der Medizinischen Universität Wien. Prunkstück krönt diese außergewöhnliche Lage mit zeitloser Eleganz und höchstem Wohnkomfort.

Hohe Türen und große Fensterflächen unterstreichen den klassischen Alt-Wien-Charakter, die imposanten Raumhöhen schaffen ein Gefühl von Weite und verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Jeweils zwei Wohnungen pro Etage verfügen über Balkone, die sich zum ruhigen, begrünten Innenhof öffnen und private Rückzugsorte inmitten der Stadt bieten.

Im Parterre bilden zwei exklusive Gartenwohnungen ein Refugium der Ruhe mit direktem Zugang ins Grüne. Die privaten Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und verbinden historisches Altbauflair mit Natur. Hier genießen die Bewohner urbanes Leben mit dem Luxus eines eigenen Gartens – eine seltene Symbiose aus Eleganz, Erholung und Freiraum.

Entdecken Sie auch unsere exklusiven, frisch sanierten Einheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss – die perfekte Ergänzung für Ihr Zuhause! Ob als stilvoller Weinkeller, persönlicher Fitnessraum, entspannender Wellnessbereich, für kreative Nutzungsideen oder erweiterter Stauraum – unsere Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten, Ihren Raum individuell zu gestalten. Mit Größen zwischen ca. 10 m² und ca. 74 m² passen die Räumlichkeiten perfekt zu Ihren Bedürfnissen. Eine einzigartige Gelegenheit, zusätzlichen Fläche zu schaffen und Ihren Lifestyle zu bereichern.

Lagebeschreibung

Die Tendlergasse 3 befindet sich im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks, Alsergrund, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Dieser Bezirk besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu zahlreichen kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten.?

Kulturelle Highlights und Freizeitmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung finden Sie das Servitenviertel, ein charmantes Grätzl mit französischem Flair, das zum Flanieren und Genießen einlädt. Hier reihen sich elegante Cafés, wie das La Mercerie, und exquisite Restaurants aneinander. Ein Spaziergang durch das Viertel offenbart historische Bauten und die barocke Servitenkirche, die das kulturelle Angebot bereichern. ?

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Liechtensteinpark eine grüne Oase der Ruhe. Der Park, einst im 18. Jahrhundert angelegt, lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem prachtvollen Gartenpalais Liechtenstein zu entspannenden Spaziergängen ein. ?

Kulinarische Vielfalt

Die zentrale Lage ermöglicht zudem den Besuch zahlreicher weiterer Gastronomiebetriebe, die eine Vielfalt an kulinarischen Genüssen bieten. ?

Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende öffentliche Anbindung. Die U6-Station Währinger Straße ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, und die Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42 ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Diese ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

Bildungseinrichtungen und Infrastruktur

Der Alsergrund ist bekannt für seine renommierten Bildungseinrichtungen, darunter die Universität Wien und das Lycée Français de Vienne. Zahlreiche Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Tendlergasse 3 besonders für Familien attraktiv macht.?

TOP 33

Diese elegant geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss bietet auf rund

52,23 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hoher Wohnqualität. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Vorraum mit 6,00 m², der zentral gelegen ist und Zugang zu allen Bereichen der Wohnung ermöglicht. Gleich im Eingangsbereich befindet sich ein separates WC, das sich besonders für Gäste anbietet.

Das modere Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ist funktional gestaltet und mit stilvollen Materialien ausgestattet.

Der Wohnbereich mit offener Küche erstreckt sich über großzügige 26,65 m² und bildet das Herzstück der Wohnung. Durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen wirkt der Raum lichtdurchflutet und einladend. Von hier aus gelangt man auf den ruhig gelegenen Balkon mit einer Fläche von 8,51 m², der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Ein separater Abstellraum mit bietet zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung. Das Schlafzimmer umfasst 12,28 m² und überzeugt durch seine ruhige Lage sowie die klar strukturierte Fläche, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Top 33 vereint historischen Altbau-Charme mit moderner Funktionalität – eine stilvolle, kompakte Wohnlösung in bester Lage des Alsergrunds.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m
Apotheke <200m
Klinik <200m
Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <175m
Universität <200m
Höhere Schule <325m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <500m
Polizei <475m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap