

Vollsanierter 2-Zimmer-Wohnraum im PRUNKSTÜCK in Top-Lage des 9. Bezirks



Objektnummer: 20336
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:	52,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +
H +
F +

Ge
Ver



Tendlergasse 3 1090 Wien

Top 4 • Parterre

Wohnfläche 52,08 m²
Terrasse 8,25 m²

1	Vorraum	2,73 m ²
2	AR	1,42 m ²
3	Bad	4,44 m ²
4	WC	1,11 m ²
5	Küche	9,69 m ²
6	Zimmer	10,05 m ²
7	Wohnzimmer	22,64 m ²
8	Terrasse Lichthof	8,25 m ²

Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

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 4

Diese perfekt geschnittene **2-Zimmer-Stilaltbauwohnung** erstreckt sich über knapp **52**

m² und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Der einladende **Vorraum** führt in die verschiedenen Wohnbereiche und bietet Zugang zu einem praktischen **Abstellraum**. Ein **separates WC** sowie das **stilvolle Badezimmer** sorgen für Komfort im Alltag. Das **helle Wohnzimmer** schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und wird durch die **separate Küche** ergänzt, die funktionale und gemütliche Kochmöglichkeiten bietet. Das **großzügige Schlafzimmer** lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight ist die **ca. 8,25 m² große Terrasse**, die zusätzlichen Freiraum im Freien bietet und das Wohnerlebnis perfekt abrundet.

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 BGBl. 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 <575m

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