

# **PRUNKSTÜCK - Historischer Charme, moderne Eleganz: Luxus im Wiener Altbau**



**Objektnummer: 20335**  
**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:	56,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	26,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	509.000,00 €
Betriebskosten:	94,80 €
USt.:	9,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH

Tege  
1010

T +4  
H +4  
F +4

Gern  
Verfü



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

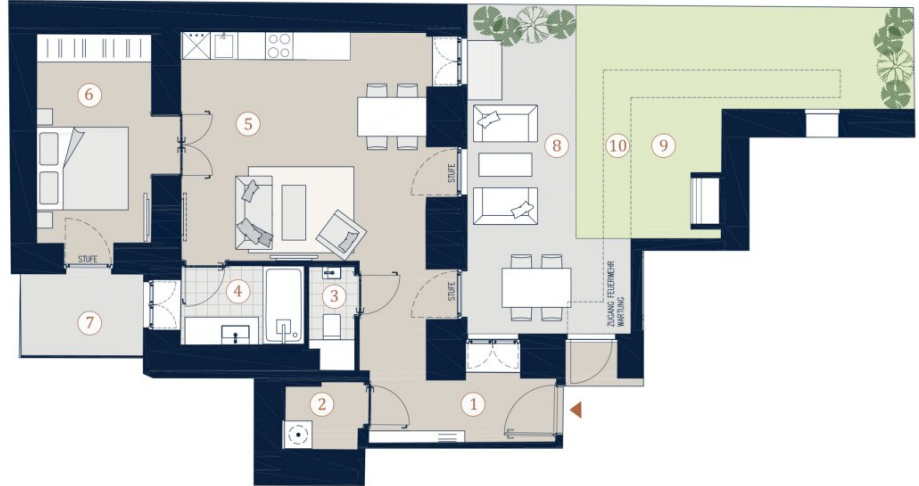


## Tendlergasse 3 1090 Wien

### Top 3 • Parterre

<b>Wohnfläche</b>	<b>56,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>21,54 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	<b>26,61 m<sup>2</sup></b>
1 Vorraum	9,37 m <sup>2</sup>
2 AR	2,51 m <sup>2</sup>
3 WC	1,59 m <sup>2</sup>
4 Bad	4,63 m <sup>2</sup>
5 Wohnküche	26,70 m <sup>2</sup>
6 Zimmer	11,44 m <sup>2</sup>
7 Terrasse Lichthof	4,76 m <sup>2</sup>
8 Terrasse Garten	16,78 m <sup>2</sup>
9 Garten	19,88 m <sup>2</sup>
10 G. Zugang Wartung	6,73 m <sup>2</sup>

### Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

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 Richtigestellungen 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 Ausstattungsbearbeitung. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und ca. 74 m<sup>2</sup> 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.?

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **TOP 3**

Diese perfekt geschnittene **2-Zimmer-Stilaltbauwohnung** bietet auf ca. **56 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Raumkonzept und besticht durch ihren besonderen Charme.

Ein einladender **Vorraum** führt in die verschiedenen Wohnbereiche. Ein praktischer **Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das separate **WC** und das modern gestaltete **Badezimmer** bieten hohen Komfort.

Die **helle Wohnküche** verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit und schafft eine angenehme Atmosphäre. Das **geräumige Schlafzimmer** lädt zum Entspannen ein. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die ca. **21 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die direkt in den ca. **26 m<sup>2</sup> großen Eigengarten** führt und somit eine idyllische Freifläche zum Genießen bietet.

## **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 <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