FIRST TIME USE | hochwertige 3-Zimmer Altbauwohnung mit Schrankraum | Markenküche & edler Parkettboden

Wohnküche (alle Fenster haben elektrische Rolläden)

Objektnummer: 5597/370

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,61 m²
Nutzfläche:	92,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	181,59 €
USt.:	18,16 €

Infos zu Preis:

keine Aufzugsbetriebskosten (EG Wohnung)

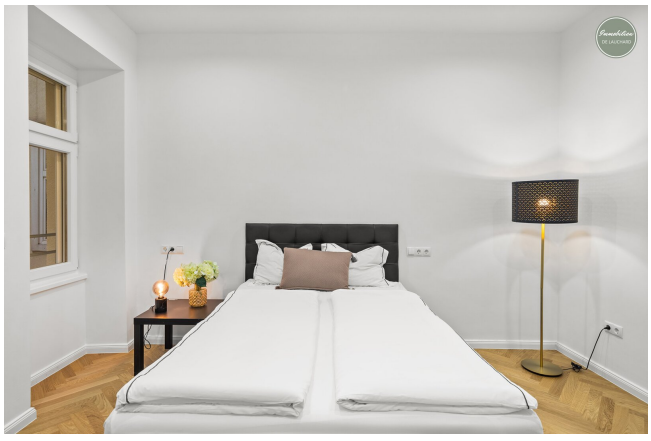
Ihr Ansprechpartner

Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Walfischgasse 1/8
1010 Wien

T +43 664 523 49 22

1
2
3
4
5
6
8



Objektbeschreibung

Eleganz und Komfort: Traumhafte 3-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen des 9. Bezirks von Wien

Treten Sie ein in das stilvolle Wohnambiente dieser **exklusiven 3-Zimmer-Wohnung** im klassischen Wiener Altbau, die Wohnung liegt im **Hochparterre** mit Westausrichtung. Diese 2025 **sanierte Altbauwohnung** vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis für **anspruchsvolle Bewohner**. Sofort einziehen ist möglich!

Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiges Vorzimmer, das genügend Platz für Garderobe und persönliche Gegenstände bietet. Der **traumhaft verlegte Eichenparkettboden** schafft vom ersten Moment an ein behagliches und edles Wohngefühl. Das **Herzstück der Wohnung** ist der **stilvolle Wohnbereich** mit einer Top Markenküche inklusive einem **Weinkühlschrank**. Dieser Wohnbereich mit hochwertigen Geräten und lädt zum Kochen und Genießen ein. Die neuen Fenster mit **elektrischen Außenrolladen** ermöglichen an heißen Sommertagen ein rasches Abdunkeln - in **allen Räumen** der Wohnung.

Das großzügige Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für eine kleine Familie, oder ein Paar. Ein **Zimmer** verfügt über einen **eigenen Schrankraum** und ist somit ideal gelöst als Schlafzimmer geeignet. Das Zimmer ist auf die Hofseite gelegen, sehr **ruhig** für eine doch gleichzeitig sehr zenrale Wohnlage. Das **zweite Zimmer** liegt ebenfalls auf die Hofseite ausgerichtet, direkt neben dem Badezimmer.

Das Badezimmer ist mit einer schönen **Walk-in Dusche**, Handwaschbecken und einem elektrischen Heizkörper ausgestattet - das **große Fenster** wertet es zusätzlich auf. Ein **Abstellraum** bietet Platz für die alltäglichen Gebrauchsgegenstände, die nicht im Wohnbereich Platz finden sollten. Ein WC mit Handwaschbecken rundet den Grundriss ab. Durch die Fensteranordnung an zwei Seiten der Wohnung ist ein **angenehmes Durchlüften** möglich. Ein **Kellerabteil** steht ebenso zur Verfügung und Ihr Fahrrad könnten Sie im Innenhof abstellen.

Zusammenfassung

- Eine stilvolle Markenküche von Nobilia (5 Jahre Herstellergarantie auf Geräte) - Optional kann in der Wohnküche auch eine **Kochinsel** installiert werden.

- Ein eleganter Wohnessbereich
- Zwei Zimmer auf die Hofseite - Ruhelage (eines davon mit Schrankraum)
- Ein geräumiges Vorzimmer
- Ein Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Einen separater Abstellraum
- WC (mit Gastherme) und Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken
- Fußbodenheizung
- Alt-Wien Türen - das Altbauflair ist gesichert
- Raumhöhe 3,15 m
- Kellerabteil (Nutzungsvereinbarung)
- Innenhof
- kein KFZ-Abstellplatz verfügbar im Gebäude
- Wohnung liegt im Hochparterre
- die Wohnung wird unmöbliert verkauft (mit Küche & Bad)
- Liftbetriebskosten entfallen, da Wohnung im Hochparterre

- Gasetagenheizung - neues Brennwertgerät

Verkehrsanbindung:

- U6 Station Alser Straße

- Straßenbahnlinie 43

Dank der **Top Verkehrsanbindung** sind Sie bestens vernetzt. Das hervorragende **Wiener Fahrradnetz** ermöglicht zusätzlich eine alternative Fortbewegungsmöglichkeit.

Kosten: Kaufpreis EUR 598.000,-- (Richtpreis der sich je nach Anfragensituation nach oben, oder nach unten bewegen kann)

Bezugstermin sofort möglich.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie die perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort im beliebten 9. Bezirk. Diese Altbauwohnung ist der ideale Rückzugsort für **stilbewusste Stadtbewohner**, die ohne Sorgen einziehen möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage *- gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie finden das Inserat auch auf* ***www.lauchard-immobilien.at***

WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION FÜR EIGENNUTZER: SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE *GEBÜHRENBEFREIUNG* seit 1. JULI 2024!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) PROPERTY PHOTOS GMBH

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap