

STADT-JUWEL in Hofruhelage – generalsaniert & stilvoll



Objektnummer: 1885/47

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,88 m ²
Nutzfläche:	65,88 m ²
Gesamtfläche:	65,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	369.900,00 €
Betriebskosten:	138,12 €
USt.:	13,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

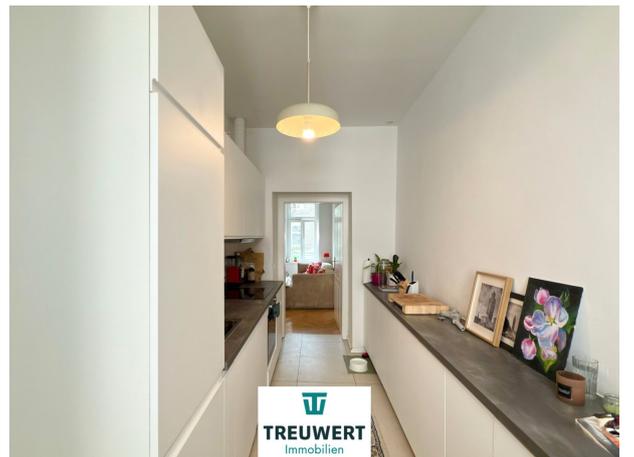
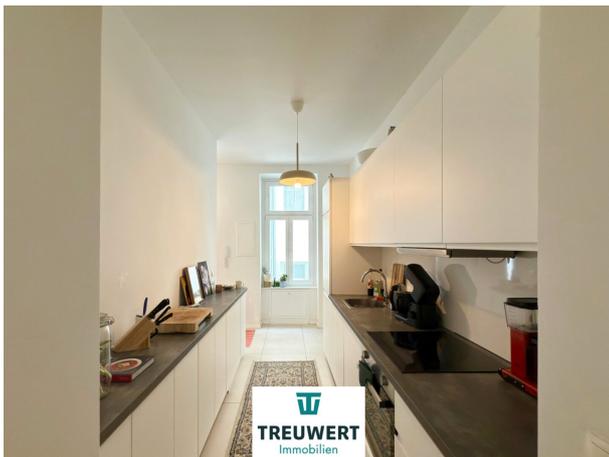
Ihr Ansprechpartner

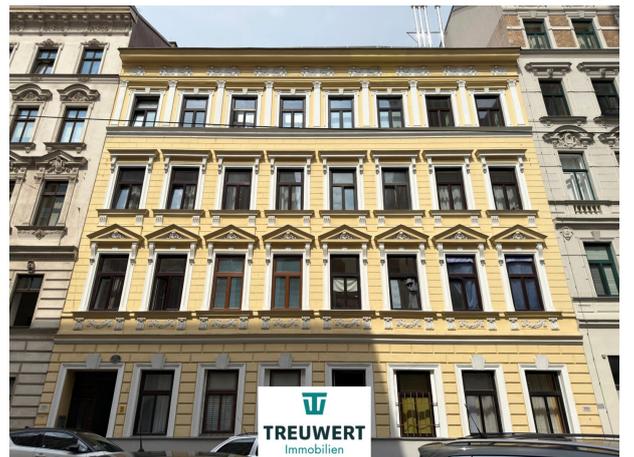


Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40

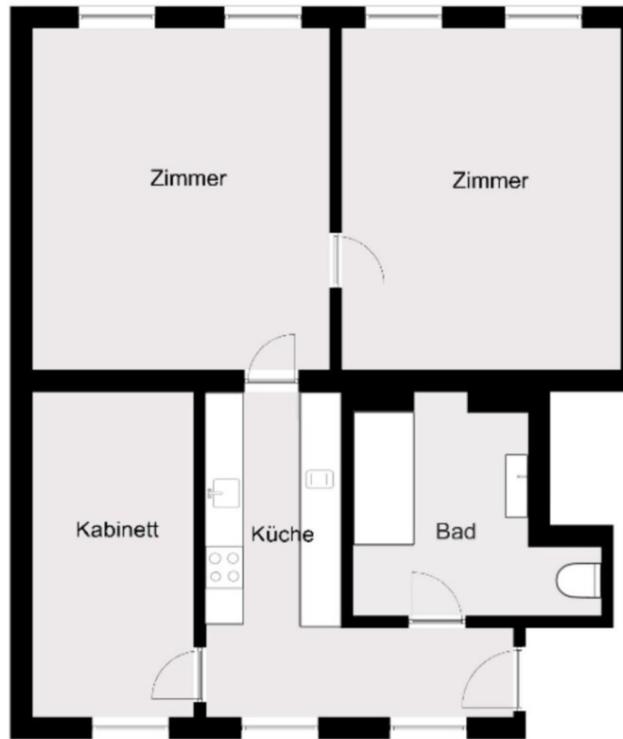








TREUWERT
Immobilien



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese stilvoll generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung in der **Lustkandlgasse 35 im 9. Bezirk** vereint klassischen Altbaucharme mit hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung. Auf **65,88 m² Wohnfläche**, verteilt auf Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche und ein großzügiges Badezimmer, erleben Sie ruhiges Wohnen im Herzen eines der begehrtesten Innenstadtbezirke Wiens.

Die Wohnung liegt **hofseitig im 1. Liftstock** eines repräsentativen **Stilaltbaus aus dem Jahr 1896** mit **strukturierter Fassade**. Durch die Ausrichtung zum Innenhof ist sie **außerordentlich ruhig**, während die **hohen Räume (ca. 2,95 m)**, eleganten Altbautüren und der edle Fischgrätparkett für ein ganz besonderes Wohngefühl sorgen.

Bitte beachten Sie:

Die Wohnung ist aktuell **vermietet** und erst **ab dem 01.08.2027 beziehbar**. Damit eignet sich das Objekt ideal für **geduldige Endnutzer**, die eine hochwertige Wohnung in begehrter Lage suchen, ebenso wie für **Anleger**, die auf der Suche nach nachhaltiger Wertsteigerung sind. .

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Vorzimmer mit genügend Platz für eine kleine Garderobe und Schuhkasten
- Helles Wohnzimmer mit klassischem Altbaucharakter
- Zwei separate Schlafzimmer – ideal für Familien, WG oder Homeoffice
- Küche im Flur – praktisch und funktional
- Großes Badezimmer mit Wanne, stilvoll verflies

Ausstattung:

- **Hochwertiger Eichen-Fischgrätparkett** in allen Wohnräumen
- **Großformatige Fliesen** im Badezimmer
- **Fußbodenheizung** für zeitgemäßen Wohnkomfort
- **Moderne, mehrfachverglaste Kunststofffenster**
- **Elegante Türen mit Profil**
- **Hohe Raumhöhe (ca. 2,95 m)** für ein luftiges Raumgefühl
- Lift im Haus
- Ruhige, **hofseitige Ausrichtung** – mitten in der Stadt und doch wunderbar abgeschirmt

Die Wohnung wurde im Jahr **2022 umfassend saniert** – dabei wurde sowohl der architektonische Charakter bewahrt als auch moderne Technik und Materialqualität auf höchstem Niveau integriert. Das Ergebnis ist ein Objekt, das **Stil und Funktion** gleichermaßen erfüllt.

Lage und Infrastruktur:

Der Alsergrund gehört zu den elegantesten und gleichzeitig dynamischsten Bezirken Wiens. Die Lustkandlgasse überzeugt durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage nahe dem Währinger Park, der Volksoper und dem beliebten Kutschkerviertel in Währing.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche **Cafés, Restaurants, Nahversorger, Apotheken** sowie **Straßenbahn- und U-Bahn-Anbindungen**. Auch die Nähe zur **Universität Wien**, zur **Votivkirche** und dem beliebten **Liechtensteinpark** machen die Lage besonders lebenswert.

Vermietung & Nutzungsperspektive:

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis zum 01.08.2027**. Der aktuelle monatliche **Hauptmietzins beträgt EUR 780,18**.

Damit eignet sich dieses Objekt hervorragend als **Anlageimmobilie für geduldige Endnutzer**, die nach einer hochwertigen Wohnung in bester Lage suchen. Gleichzeitig bietet die Wohnung **nach Ablauf des Mietverhältnisses großes Potenzial** – sei es für **eigene Nutzung** oder für eine **zukünftige, lukrative Weitervermietung**.

Die Kombination aus **erstklassiger Lage, hochwertiger Sanierung, klassischer Altbausubstanz** und laufenden Mieteinnahmen macht dieses Objekt zu einer **besonders attraktiven Investition mit langfristiger Perspektive**.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: EUR 369.900,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie gediegenes und ruhiges Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Wien aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap