

## Wohnen & Behandeln – vielseitige elegant-sanierte Altbauwohnung | ERSTBEZUG



Wohnbereich

**Objektnummer: 5597/381**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

keine Aufzugsbetriebskosten (EG Wohnung)

## Ihr Ansprechpartner



### Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.  
Fleischmarkt 1/6/12  
1010 Wien

T +43 664 523 49 22















## Objektbeschreibung

### Wohnpraxis mit Charme | Therapie trifft Lebensqualität – Altbau-Wohnung mit Praxispotenzial im 9. Bezirk

Willkommen in einer Wohnung, die Arbeiten und Wohnen auf besonders stilvolle Weise miteinander verbinden könnte. Diese sanierte Hochparterre-Altbauwohnung im begehrten **9. Wiener Bezirk** bietet mit ihren **großzügigen Räumen**, einer **hochwertigen Ausstattung** und ruhiger Hoflage beste Voraussetzungen für eine **therapeutische Praxis mit Wohnanteil**. Dank der hervorragenden **Verkehrsanbindung** und der **zentralen Lage** lässt sich die Wohnung ideal für regelmäßige **Praxistage in Wien** nutzen – sei es stundenweise, oder als Pendler:innenlösung mit gelegentlicher Wohnnutzung.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über **wenige Stufen**, wodurch der Eingangsbereich bereits **komfortabel** gestaltet ist. Falls gewünscht, könnte eine **dezente Rampe** helfen, um die Räumlichkeiten auch für Patient:innen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich zu machen.

Die Raumhöhe von **3,15 m**, das durchdachte Raumkonzept und die ruhige Lage zur Hofseite ermöglichen eine Atmosphäre, die sowohl **therapeutisches Arbeiten** als auch **persönliche Erholung** begünstigt. Die Wohnung lässt sich räumlich adaptieren – ob als **Beratungsraum, Behandlungszone oder meditativer Rückzugsort**.

Dank der exzellenten Anbindung an die **U6 Alser Straße**, die **Straßenbahnlinie 43** und das **Wiener Radwegenetz** ist die Erreichbarkeit sowohl für Patient:innen optimal gewährleistet.

#### Zusammenfassung

- Eine stilvolle Markenküche von Nobilia (5 Jahre Herstellergarantie auf Geräte) - Optional kann in der Wohnküche auch eine **Kochinsel** installiert werden.
- Ein eleganter Wohnbereich
- Zwei Zimmer auf die Hofseite - Ruhelage (eines davon mit Schrankraum)
- Ein geräumiges Vorzimmer
- Ein Badezimmer mit Dusche und Fenster

- Einen separater Abstellraum
- WC (mit Gasterme) 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

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

**Bezugstermin sofort möglich.**

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit, um sich ein exklusives Refugium im Herzen Wiens zu sichern, das sowohl **beruflichen Ansprüchen** als auch **privaten Bedürfnissen** gerecht wird.

Ob als ständige Basis für Ihre Praxis oder als flexibel genutzter Standort für regelmäßige Patiententermine in der Stadt – diese Altbauwohnung bietet **Stil, Substanz und Lagevorteile**, die besonders für **Therapeut:innen, Ärzt:innen oder Gesundheitsdienstleister:innen** attraktiv sind.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie elegant sich **Lebensqualität und Berufsleben** hier vereinen lassen.

***Ich freue mich auf Ihre Anfrage** - gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie finden das Inserat auch auf [www.lauchard-immobilien.at](http://www.lauchard-immobilien.at)*

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