

**Stilvoll renoviertes Altbaujuwel – 2 Zimmer, ca. 79 m<sup>2</sup> | mit  
Lift & Klimaanlage | U6 Alserstraße | 43er 44er**



**Objektnummer: 4564**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,02 €
<b>USt.:</b>	19,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



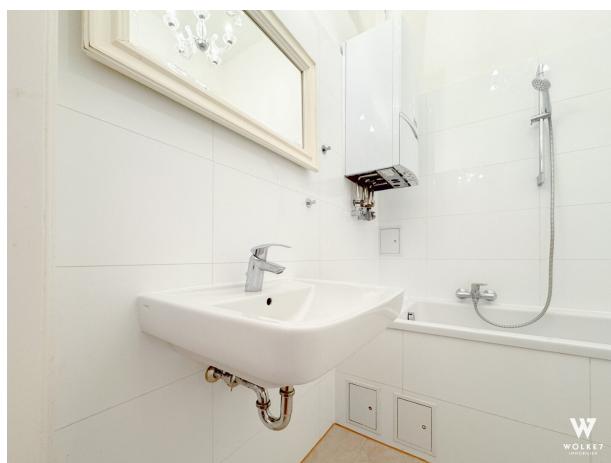
**Theophilo Bereuter, BSc.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien





**W**  
**WOLKE7**  
INTERIORS





**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Stilvoll renovierte Altbauwohnung in Toplage des 9. Bezirks

Diese im Jahr 2012 liebevoll sanierte 2,5-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2. Liftstock eines um die Jahrhundertwende erbauten Hauses, unweit des St. Anna Kinderspitals und der U6-Station Alserstraße. Mit einer Wohnfläche von ca. 79,27 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch klassische Altbaudetails, großzügige Raumaufteilung und eine helle Süd-Ausrichtung.

Bereits beim Betreten empfängt ein repräsentatives Vorzimmer mit rund 13 m<sup>2</sup>, das den eleganten Charakter der Wohnung unterstreicht. Das fast 23 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet viel Platz für stilvolles Wohnen, während das ruhige Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum für zusätzlichen Komfort sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Kabinett, eine separate, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten, ein Badezimmer, ein WC sowie einen Abstellraum.

Besondere Details wie die Kombination aus traditionellen Kronleuchtern und modernen Spots schaffen ein stimmungsvolles Ambiente. Die hohen Türen mit hochwertigen Messingbeschlägen und die Helligkeit der südseitig ausgerichteten Räume verstärken die einladende Wohnatmosphäre. Eine absolute Seltenheit für Altbauwohnungen: Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und bietet damit auch an heißen Sommertagen höchsten Komfort.

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellbereich im Innenhof runden das Angebot ab.

Ob als stilvolle Stadtresidenz oder großzügige Wohnung für Paare und kleine Familien – dieses Altbaujuwel verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßer Sanierung in bester Lage des 9. Bezirks.

## Highlights auf einen Blick:

- ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Stilvolle Altbauwohnung, 2012 renoviert
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Helle Süd-Ausrichtung

- Repräsentatives Vorzimmer (13,5 m<sup>2</sup>)
- Großzügiges Wohnzimmer (22,9 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit begehbarer Schrankraum (22,3 m<sup>2</sup>)
- Kabinett (6,5 m<sup>2</sup>)
- Separate, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- Kombination aus traditionellen Kronleuchtern & modernen Spots
- Badezimmer & separates WC
- Abstellraum + Kellerabteil
- Seltenheit: Klimaanlage im Altbau
- Top-Energiewerte für ein Altbauobjekt
- Fahrradabstellbereich im Innenhof
- Zentrale Lage nahe U6 Alserstraße und St. Anna Kinderspital

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Albaujuwel

in bester Lage!

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[\*\*Jetzt Suchprofil anlegen\*\*](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 499.000,- VHB**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Theo Bereuter**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more

details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap