# Stilvoller Altbaucharme im Herzen Wiens – Repräsentative Altbauwohnung im 9. Bezirk!



**Objektnummer: 6046**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien,Alsergrund |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 188,95 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,81 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,86 |
| **Gesamtmiete** | 3.565,77 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.740,50 € |
| **Kaltmiete** | 3.241,60 € |
| **Betriebskosten:** | 464,85 € |
| **USt.:** | 324,17 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Deniz Canakli**

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 660 3285843
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























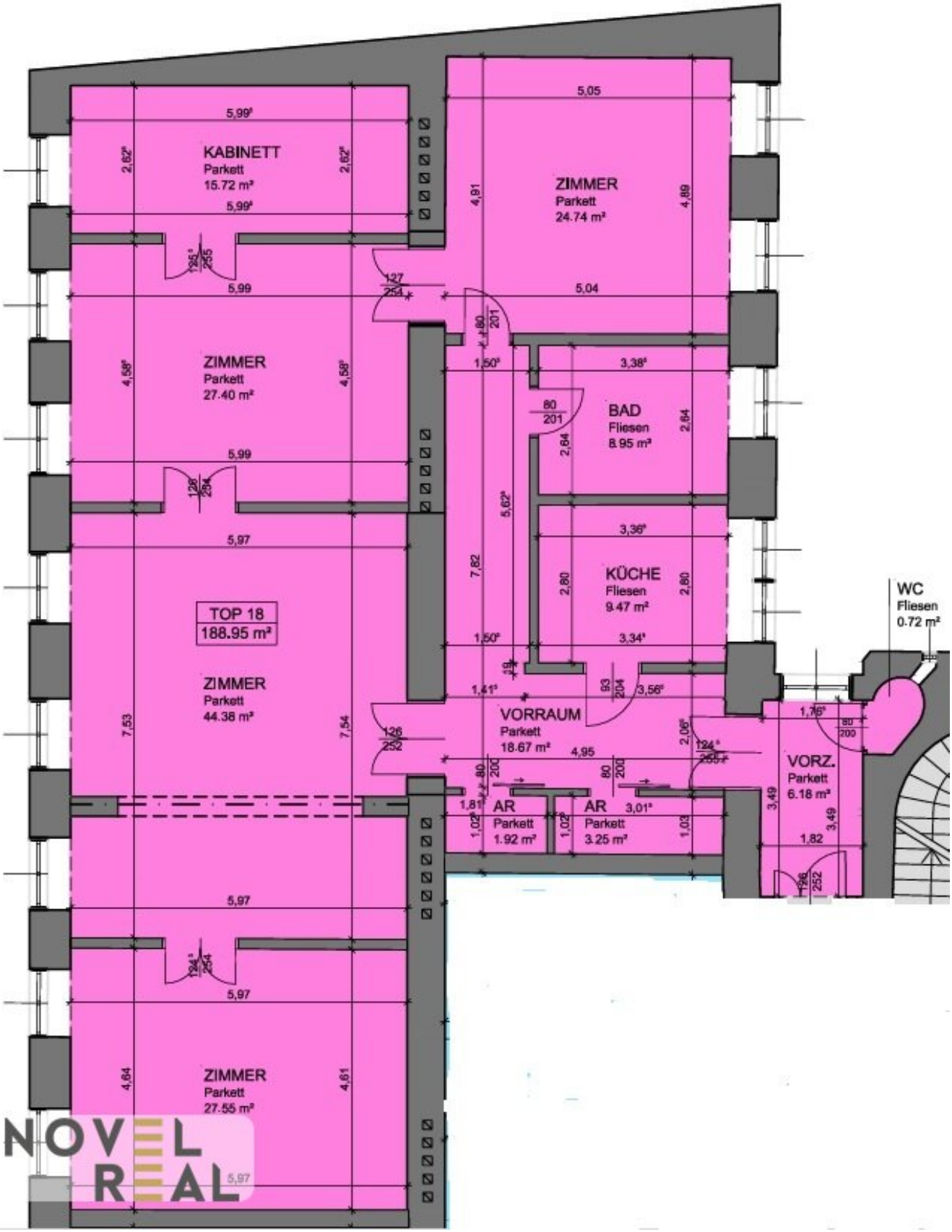











KABINETT
Parkett
15.72 m²
ZIMMER
Parkett
27.40 m²
TOP 18
188.95 m²
ZIMMER
Parkett
44.38 m²
ZIMMER
Parkett
27.55 m²
ZIMMER
Parkett
24.74 m²
BAD
Fliesen
8.95 m²
KÜCHE
Fliesen
9.47 m²
VORRAUM
Parkett
18.67 m²
AR
Parkett
1.92 m²
AR
Parkett
3.25 m²
VORZ.
Parkett
6.18 m²
WC
Fliesen
0.72 m²
NOVEL REAL

# Objektbeschreibung

**Ein exklusives Wohnjuwel im Herzen Wiens**

Im eleganten Herzen des 9. Wiener Bezirks erwartet Sie **eine außergewöhnliche Altbauwohnung**, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. **Auf großzügigen 189 Quadratmetern entfaltet sich ein Wohnambiente**, das klassische Architektur mit zeitgemäßem Komfort in vollendeter Harmonie vereint. Die Liegenschaft befindet sich in der dritten Etage eines stilvollen Mehrparteienhauses und beeindruckt durch ihre repräsentative Raumaufteilung sowie durch die charakteristische Ausstrahlung eines gepflegten Wiener Gründerzeitbaus.

**Fünf großzügige, lichtdurchflutete Zimmer** mit hohen Räumen bieten Ihnen ein exklusives Umfeld für individuelle Wohnkonzepte – sei es als elegantes Familiendomizil, als anspruchsvolles Home-Office oder als ruhiger Rückzugsort mit urbanem Flair. Hochwertige Bodenbeläge aus edlem Parkett und geschmackvollen Fliesen unterstreichen die stilvolle Atmosphäre und schaffen ein behagliches Raumgefühl. Die moderne Küche ist funktional und zugleich ein Ort der Begegnung, ideal für kulinarische Momente und gesellige Zusammenkünfte.

Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Badewanne und separater Dusche, ergänzt durch zwei separate WCs, die den Wohnkomfort abrunden. Die Wohnung wird über eine effiziente Etagenheizung mit Fernwärme versorgt und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar, der barrierefreien Zugang gewährleistet.

Die Lage zählt zu den begehrtesten in Wien. Die urbane Infrastruktur bietet alles, was das anspruchsvolle Leben in der Stadt ausmacht.

**Diese Immobilie ist ein Juwel für Liebhaber klassischer Architektur, die Wert auf Qualität, Stil und eine zentrale Lage legen. Ein exklusives Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik und urbaner Lebensart.**

**Raumaufteilung:**

• **Küche:** Repräsentativer, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche – perfekt für stilvolles Kochen, geselliges Beisammensein und entspanntes Wohnen.

• **Arbeitszimmer:** Separater Raum mit ruhiger Atmosphäre, ideal für konzentriertes Arbeiten oder kreative Entfaltung.

• **2 Schlafzimmer:** Großzügige Rückzugsorte mit angenehmer Raumhöhe und viel Tageslicht

– geschaffen für Ruhe, Komfort und persönliche Entfaltung.

• **Gästezimmer/Kinderzimmer:** Vielseitig nutzbarer Raum mit freundlichem Ambiente, ideal für Besucher, Familienzuwachs oder als zusätzliches Hobbyzimmer.

• **Badezimmer:** Hochwertig ausgestattetes Bad mit eleganter Badewanne und separater Dusche – ein Ort der Erholung und des täglichen Komforts.

• **Vorraum:** Großzügiger Eingangsbereich mit durchdachtem Stauraumkonzept, Garderobenmöglichkeit und einladender Atmosphäre.

**Allgemeine Daten:**

- Lage: 3. Etage eines gepflegten Wiener Altbaus
- Wohnfläche: ca. 189 m²
- Zimmeranzahl: 5
- Zustand: hochwertig renoviert

**Raumaufteilung:**

- Wohnküche: großzügig, hell, offen gestaltet
- Arbeitszimmer: separat, ruhig gelegen
- 2 Schlafzimmer: geräumig, mit viel Tageslicht
- Gästezimmer/Kinderzimmer: flexibel nutzbar
- Badezimmer: mit Badewanne und Dusche

- 2 separate WCs
- Vorraum: großzügig mit Stauraum und Garderobenbereich

**Ausstattung:**

- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Küche: moderne Einbauküche
- Heizung: Etagenheizung mit Fernwärme
- Aufzug: Personenlift vorhanden, barrierefreier Zugang

**Lage und Infrastruktur:**

Die Gegend bietet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und kulturelle Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Die Gegend ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsnutzung, was sie sowohl für Bewohner als auch für Berufstätige attraktiv macht. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus sorgen für eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Bezirke. Insgesamt handelt es sich um eine lebendige und gut erschlossene Lage mit hoher Lebensqualität.

Hier sind die öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe:

- U-Bahn: Linie U6 (Station Währinger Straße – Volksoper)
- Straßenbahn: Linien 40, 41, 42 (Haltestelle Volksoper)
- Bus: Linie 40A (Haltestelle Währinger Straße – Volksoper)

- Weitere Straßenbahnlinien in der Umgebung: Linie 5 (über Spitalgasse), Linie 33 (über Nußdorfer Straße)

Diese Verkehrsmittel bieten eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum, zur Universität Wien, zum AKH und in andere Bezirke.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn **Tarik Canakli** telefonisch unter **+43 664 518 1136** oder per E-Mail: **tc@novel-real.at**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap