

## **4 Zimmer - Gartenwohnung mit Seltenheitswert in TOP LAGE**



**Objektnummer: 1604/88**

**Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,25
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €

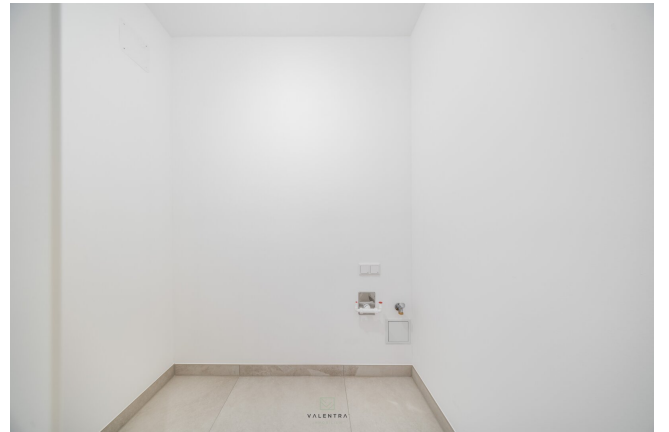
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Petra Wernegger**

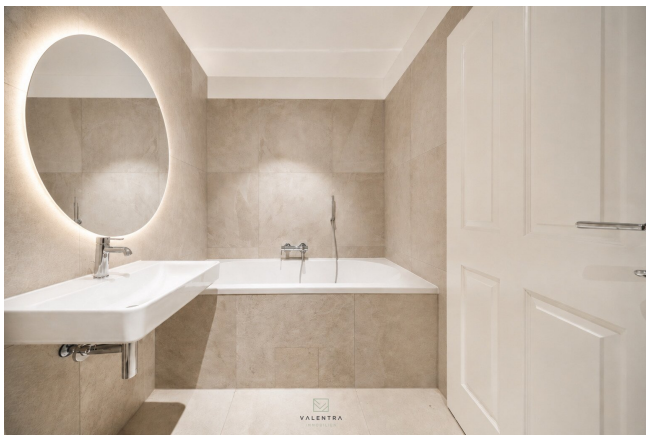
Valentra Immobilien GmbH  
Feldkellergasse 8  
1130 Wien

T 0676 350 7386  
H 0676 350 7386

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







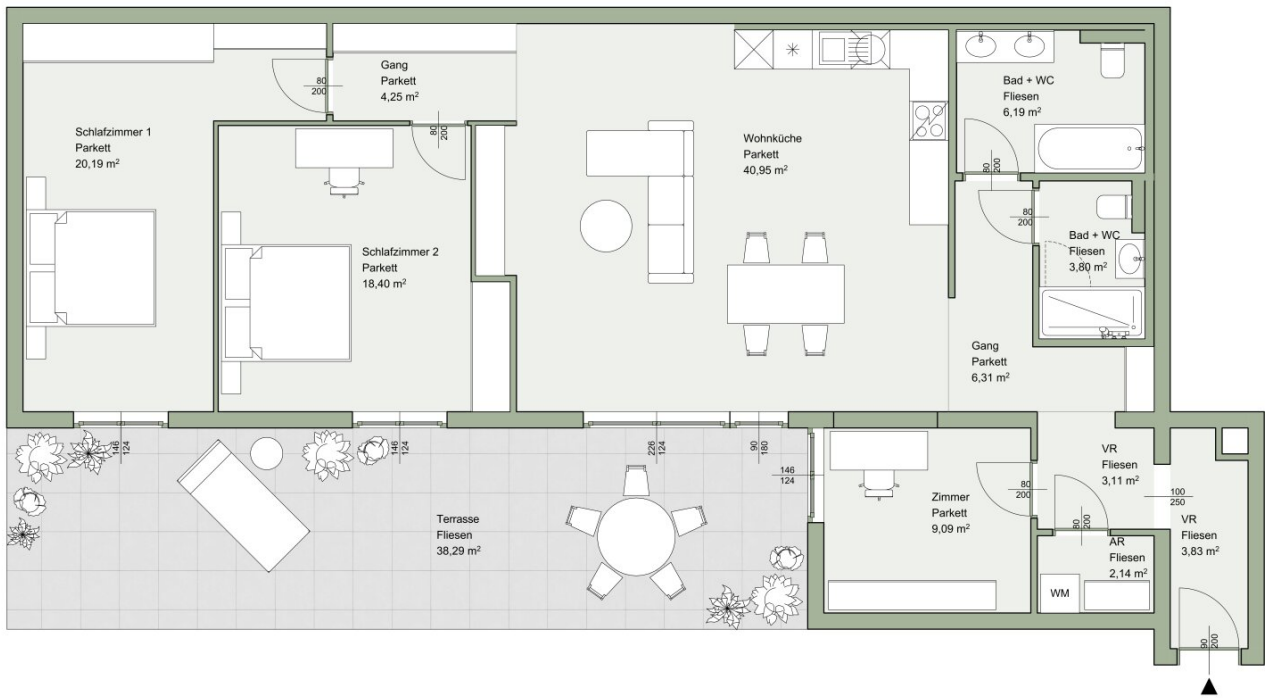












# Objektbeschreibung

## Eine Gartenidylle mitten in der Stadt

Das absolute Herzstück dieser besonderen Wohnung ist der großzügige **private Garten mit Terrasse**, der ein seltenes Stück Ruhe und Privatsphäre mitten in Wien bietet. Der Garten schafft eine außergewöhnliche Rückzugsoase in urbaner Lage.

Dank der **Süd-Ausrichtung** sowie vorhandener Anschlüsse für **Licht, Strom und Wasser** lässt sich hier ein echtes Outdoor-Wohnzimmer gestalten – ideal für entspannte Stunden im Grünen, Familienleben oder gesellige Sommerabende im eigenen Garten.

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte Erdgeschosswohnung überzeugt durch modernen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine besondere „Bungalow-Atmosphäre“ ohne darüberliegende Nachbarn.

- Wohnnutzfläche: **120,27 m<sup>2</sup>** (laut Nutzwertgutachten)
- Zimmer: **4**
- Lage: Erdgeschoss, hofseitig, südseitig ausgerichtet
- Bauweise: „Bungalow-Charakter“ ohne darüberliegende Wohnungen
- Zustand: **komplett kernsaniert**

## Ausstattung & Highlights

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und mit hochwertigsten Materialien ausgestattet:

- **Umfassende Kernsanierung (Elektrik, Wasser, Heizung, Böden, Bäder etc.)**
- Lift im Haus
- Zentralheizung (Gas)

- Fußbodenheizung in beiden Bädern
- Großformatige Fliesen (75 x 75 cm)
- Hochwertige Marken-Sanitärausstattung:
  - Villeroy & Boch
  - Grohe
  - Laufen
- Große Regendusche
- Smart-Home-System inkl. Tablet-Steuerung
- Elektrische Außenjalousien
- Vorbereitung für elektrische Außenmarkise im Garten
- Alarmanlage & Video-Gegensprechanlage
- Extra breite Sicherheitseingangstüre
- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Geräumiges Kellerabteil
- Steckdosen, Spots und Wasseranschluss im Garten
- Überwiegend barrierefrei

### **Garten & Außenbereich**

- Großzügiger, privater Garten mit Terrasse
- Vollständig uneinsichtig
- Südseitige Ausrichtung für optimale Besonnung
- Perfekt als Outdoor-Wohnzimmer nutzbar

- Strom-, Licht- und Wasseranschluss vorhanden

## **Garage**

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage ist optional verfügbar.

- Kaufpreis Stellplatz: **39.000 €**

## **Lage & Infrastruktur;**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U6 Alser Straße** – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien **43 & 44** – direkte Verbindung ins Stadtzentrum (Schottentor in ca. 10 Minuten)
- Buslinie **40A** – Richtung Türkenschanzpark

## **Umgebung:**

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Universitäten schnell erreichbar
- Sehr gute medizinische Infrastruktur (Nähe AKH)

## **Fazit**

Diese Immobilie ist ein echtes **Unikat am Wiener Immobilienmarkt:**

Die Kombination aus **vollständig kernsanierter Premium-Ausstattung, privatem Garten,**

**ruhiger Hoflage** und gleichzeitig **zentraler Stadtlage im 9. Bezirk** macht dieses Objekt besonders selten.

**Für weitere Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:**

**Mag. Petra Wernegger**

**mobil: 0676 3507386**

**mail: [petra.wernegger@valentra.at](mailto:petra.wernegger@valentra.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **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