4 Zimmer - Gartenwohnung mit Seltenheitswert in TOP LAGE

Objektnummer: 1604/88

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,27 m²
Zimmer:	1
Bäder:	2
WC:	1
Garten:	36,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,25
Kaufpreis:	895.000,00 €

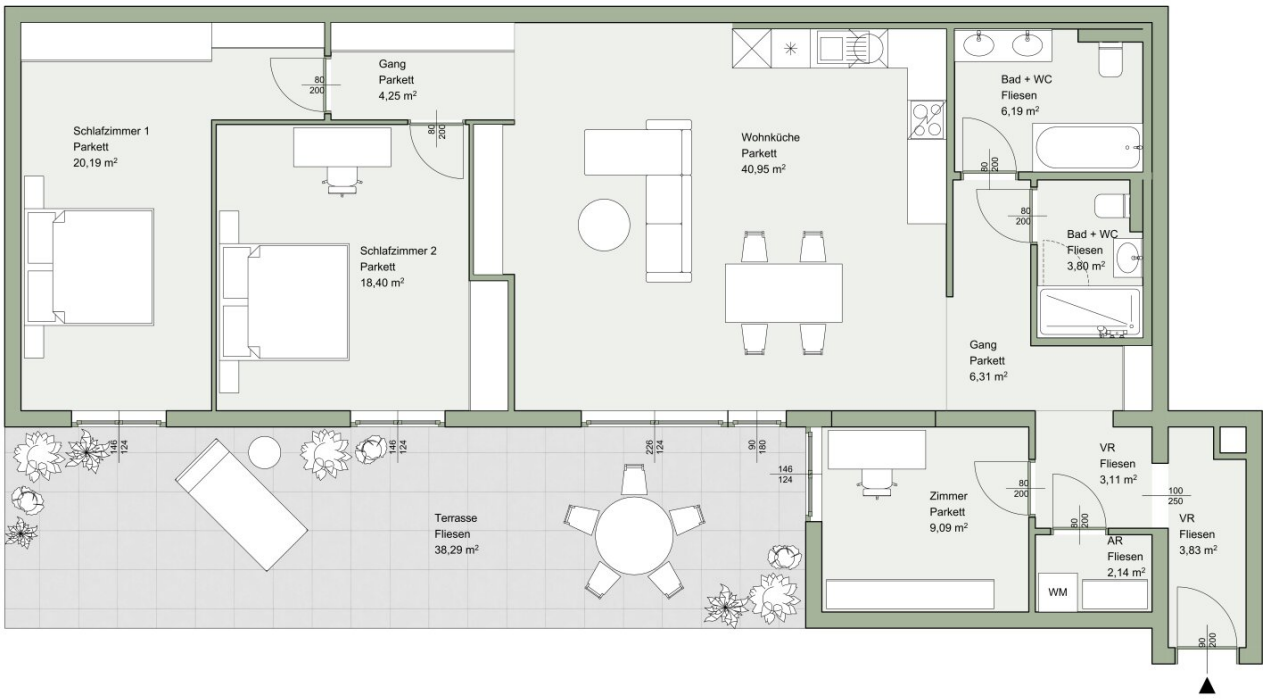
Ihr Ansprechpartner

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.



VALENTRA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche GARTENWOHNUNG** befindet sich in der beliebten **Lustkandlgasse**, mitten im Herzen des 9. Bezirks – **Alsergrund**.

Eine der **gefragtesten Wohngegenden Wiens**, die urbanes Leben mit Ruhe, Grün und hervorragender Infrastruktur verbindet.

Die Wohnung befindet sich **KURZ VOR SANIERUNGSBEGINN und wird einer HOCHWERTIGEN KERNSANIERUNG unterzogen** –

sämtliche **Leitungen, Elektrik, Böden, Heizkörper und Oberflächen** werden vollständig erneuert.

SONDERWÜNSCHE können **noch berücksichtigt** werden!

BESONDERHEIT: Ein großer, hauseigener Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- Komplett **neu saniert** (Wasser- und Abwasserleitungen, Neuinstallation der Elektrik, neue Heizkörper etc.)
- **Weitzer Fischgrätparkett** & großformatige Fliesen
- **Fußbodenheizung** in beiden Bädern
- **Grohe-Armaturen** & hochwertige Sanitärausstattung
- **Badezimmer mit Dusche & Badewanne**
- **Südseitige Ausrichtung** – lichtdurchflutete Räume
- **Hofruhelage & komplett uneinsichtig**

- **Großer Garagenstellplatz** im Haus
- **Elektrische Außenjalousien**
- **Smart-Home-System** (Licht, Heizung, Jalousien via App steuerbar)
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Lift im Haus**
- **Großes Kellerabteil**

Eine GARTENIDYLLE mitten in der Stadt!

Das Herzstück dieser Wohnung ist der **großzügige Garten mit Terrasse**, der ein seltenes Stück Freiraum inmitten der Stadt bietet und dabei völlig **uneinsichtig** ist!

Dank seiner **Süd-Ausrichtung**, des Vorhandenseins eines Licht-, Strom- und Wasseranschlusses, lässt sich hier ein echtes **Outdoor-Wohnzimmer** gestalten – ob für ruhige Stunden im Grünen, Familienzeit oder gesellige Sommerabende.

Die Wohnung ist überwiegend barrierefrei.

LAGE und INFRASTRUKTUR:

Die **Lustkandlgasse** zählt zu den **begehrtesten Wohnlagen** im 9. Bezirk – ruhig, grün und dennoch bestens angebunden:

- U6 Alser Straße – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 43 & 44 – direkte Verbindung in die Innenstadt (Schottentor in 10 Minuten)
- Buslinie 40A – Richtung Türkenschanzpark
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Schulen sowie Universitäten in unmittelbarer Nähe

Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Hofsituation und Gartenfläche samt Garagenstellplatz macht diese Wohnung zu einem echten **UNIKAT auf dem Wiener Immobilienmarkt.**

Monatliche Betriebskosten: rund 400 Euro

Kaufpreis Wohnung: 895.000 Euro

Garagenstellplatz: 25.000 Euro

Für weitere Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins dieses ganz besonderen Objektes stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Petra Wernegger

mobil: 0676 / 3507386

mail: 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