

3-Zimmer Altbauwohnung im Herzen des 9. Bezirk



Objektnummer: 5457

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1896
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,70 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	370.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.642,86 €
Betriebskosten:	201,74 €
USt.:	20,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

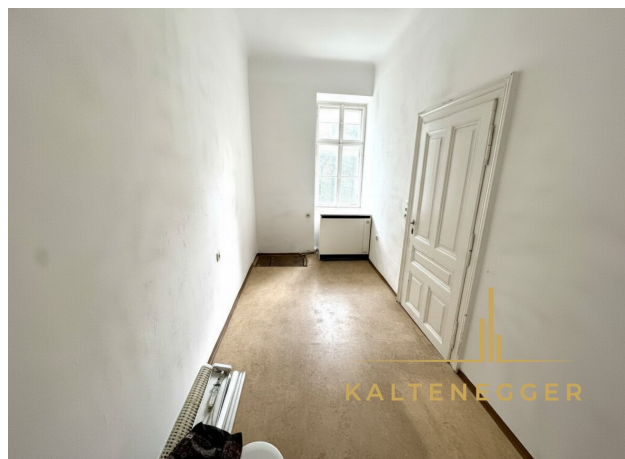
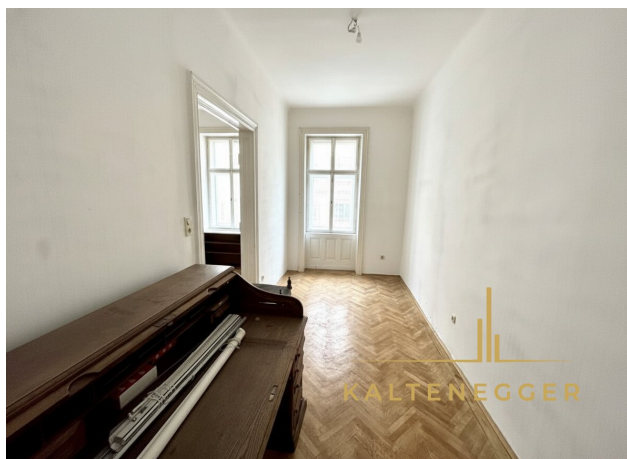
Mag. Stefan Mladek

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 004369916440000
H 004369916440000

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

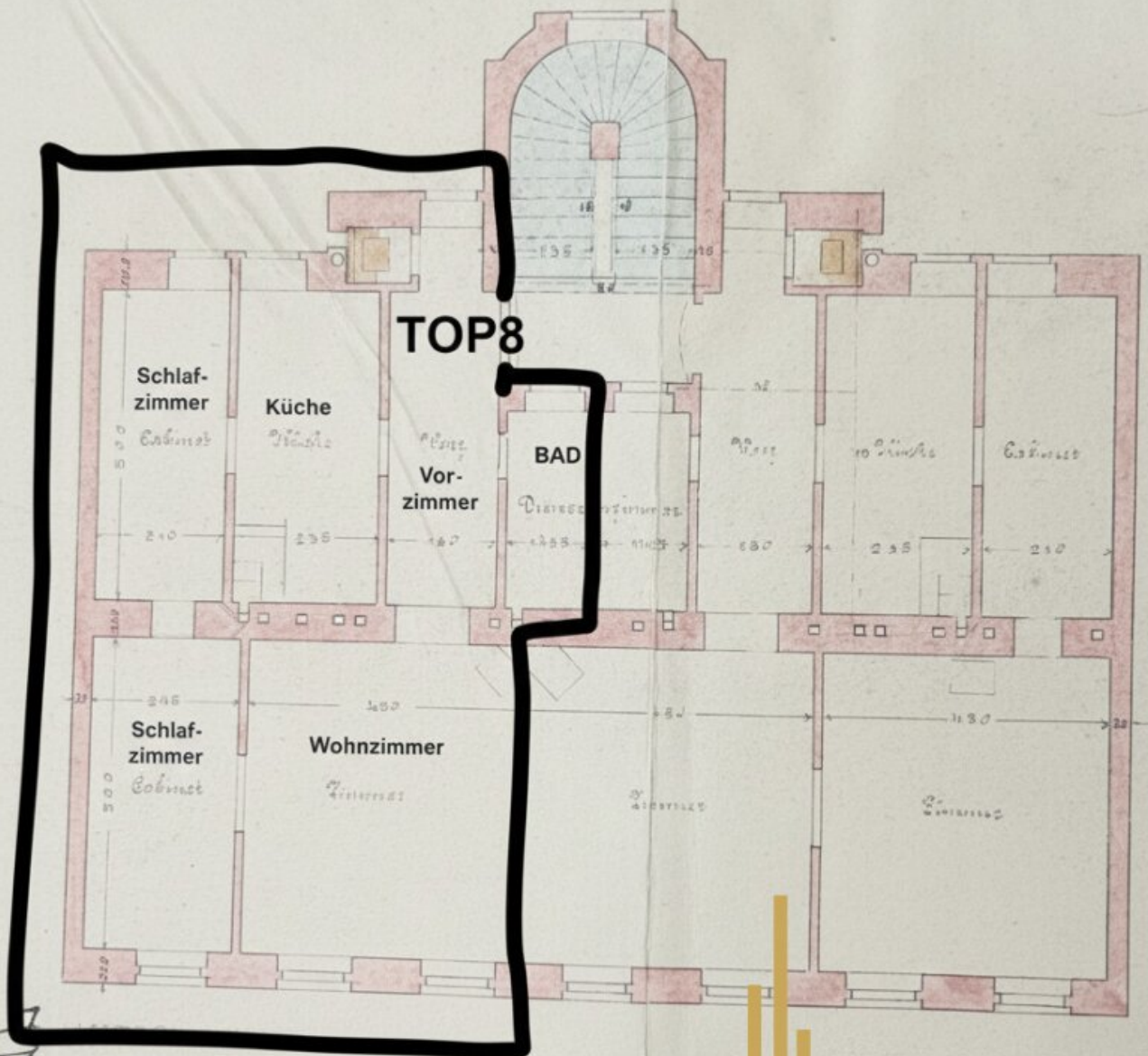








Erster Stock



MAURERMEISTER
Wien, IX., Fluchtasse 8

Antonia Schmidt

Hof-Adelwandsteiner *Ant. Fink*
Architekt



KALTENEGER

Falis
Karl

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Stock eines gepflegten Zinshauses im Herzen des 9. Bezirks. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, verkehrsberuhigter Lage in unmittelbarer Nähe zum Sobieskiplatz – nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station *Währinger Straße* entfernt.

Raumaufteilung:

Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und den klassischen Wiener Altbaucharme.

- Großzügiger Vorraum mit Fenster in den begrünten Innenhof
- Separate Küche, gartenseitig orientiert
- Helles, geräumiges Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer, miteinander verbunden, aber auch separat begehbar
- Badezimmer mit Fenster
- Separate Toilette mit Fenster

Ausstattung:

- Originaler Parkettboden im Fischgrätmuster in Vorzimmer, Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
- Linoleumbelag in Küche und einem Schlafzimmer
- Verfliestes Bad und WC
- Beheizung aktuell über Elektro-Nachtspeicherofen

Lage:

Die Wohnung liegt zentral in der Nähe des beliebten Sobieskiplatzes mit hervorragender Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel (U6, Straßenbahnlinien 5 & 33) sind in unmittelbarer Nähe.

Highlights:

- Klassischer Wiener Altbau mit hohen Räumen
- Helle, freundliche Wohnräume
- Optimale Aufteilung
- Zentrale, ruhige Lage in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens

For sale is a charming four-room period apartment located on the second floor of a well-maintained turn-of-the-century building in Vienna's 9th district. The property is situated close to the quiet and highly sought-after *Sobieskiplatz*, just a short walk from the *Währinger Straße U-Bahn station* (U6).

Layout:

The apartment offers an ideal floor plan and the elegant character of a classic Viennese Altbau:

- Spacious entrance hall with window facing the building's garden
- Separate kitchen with garden view
- Bright and generous living room
- Two bedrooms, connected by a door but also accessible separately from the living room and kitchen
- Bathroom with window
- Separate toilet, also with window

Features:

- Original herringbone parquet flooring in the hallway, living room, and one bedroom
- Linoleum flooring in the kitchen and one bedroom
- Tiled bathroom and toilet
- Heating provided by electric heater

Location:

Centrally located close to the peaceful *Sobieskiplatz* with excellent infrastructure. Shops, cafés, restaurants, and public transport (U6 and tram lines 5 & 33) are all within walking distance.

Highlights:

- Classic Viennese period building with high ceilings
- Bright and well-proportioned rooms
- Perfect layout
- Quiet yet central location in one of Vienna's most desirable residential areas

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.