

ALTBAUBWOHNUNG - PERFEKTER SCHNITT | OPEN HOUSE am 17.12.25



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/46544

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	282.000,00 €
Betriebskosten:	177,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

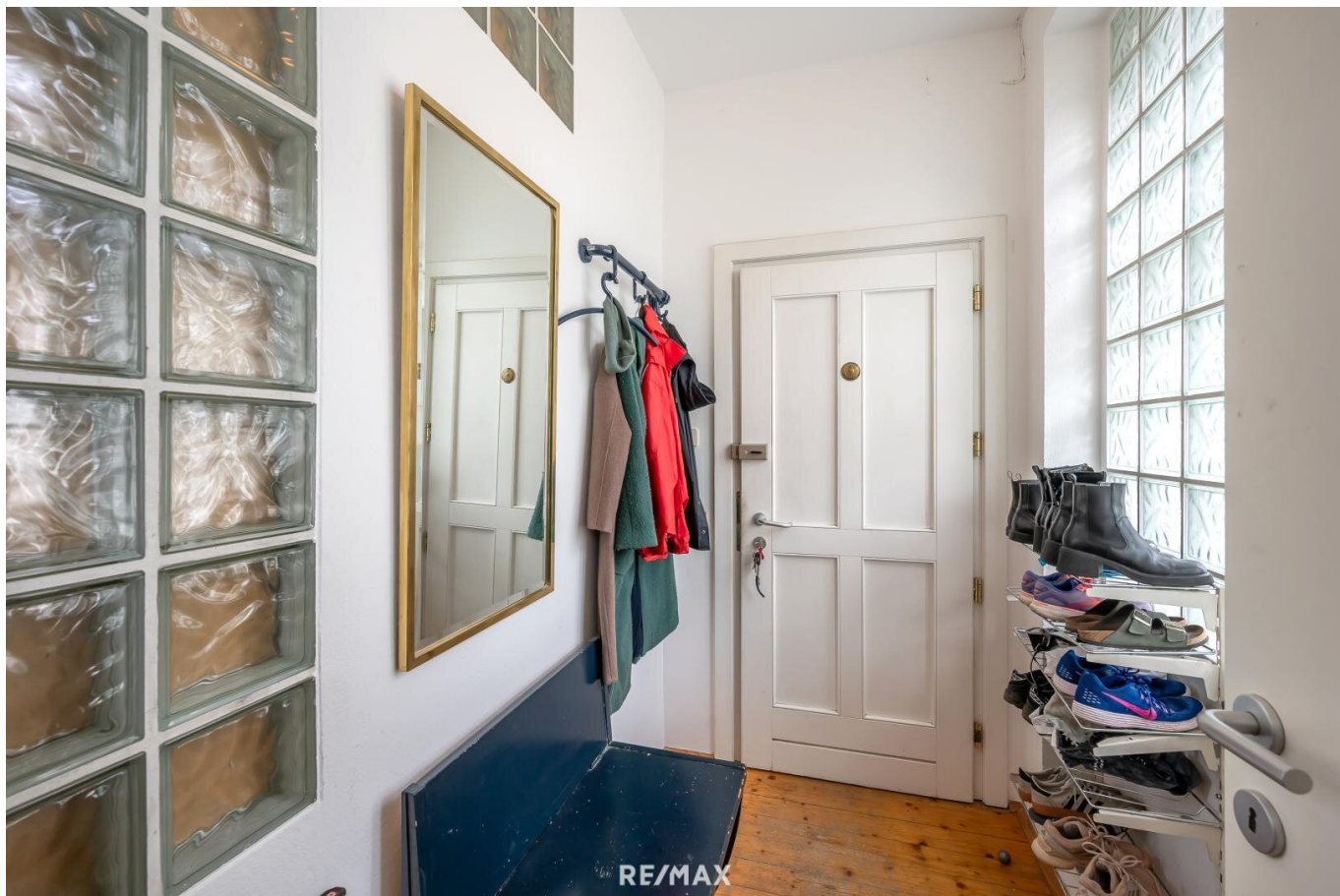
Ihr Ansprechpartner



Amir Samadani

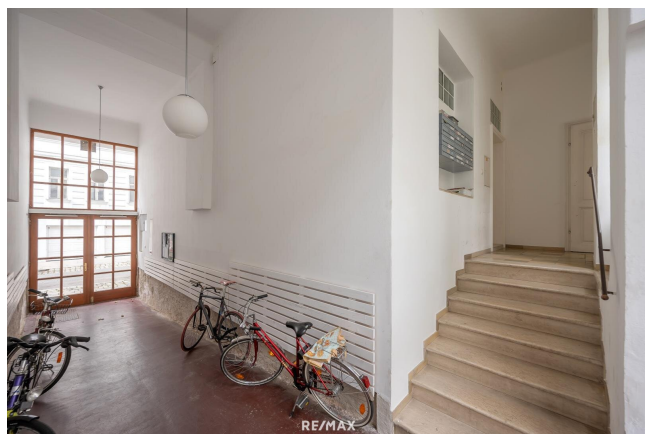
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 660 635 88 84

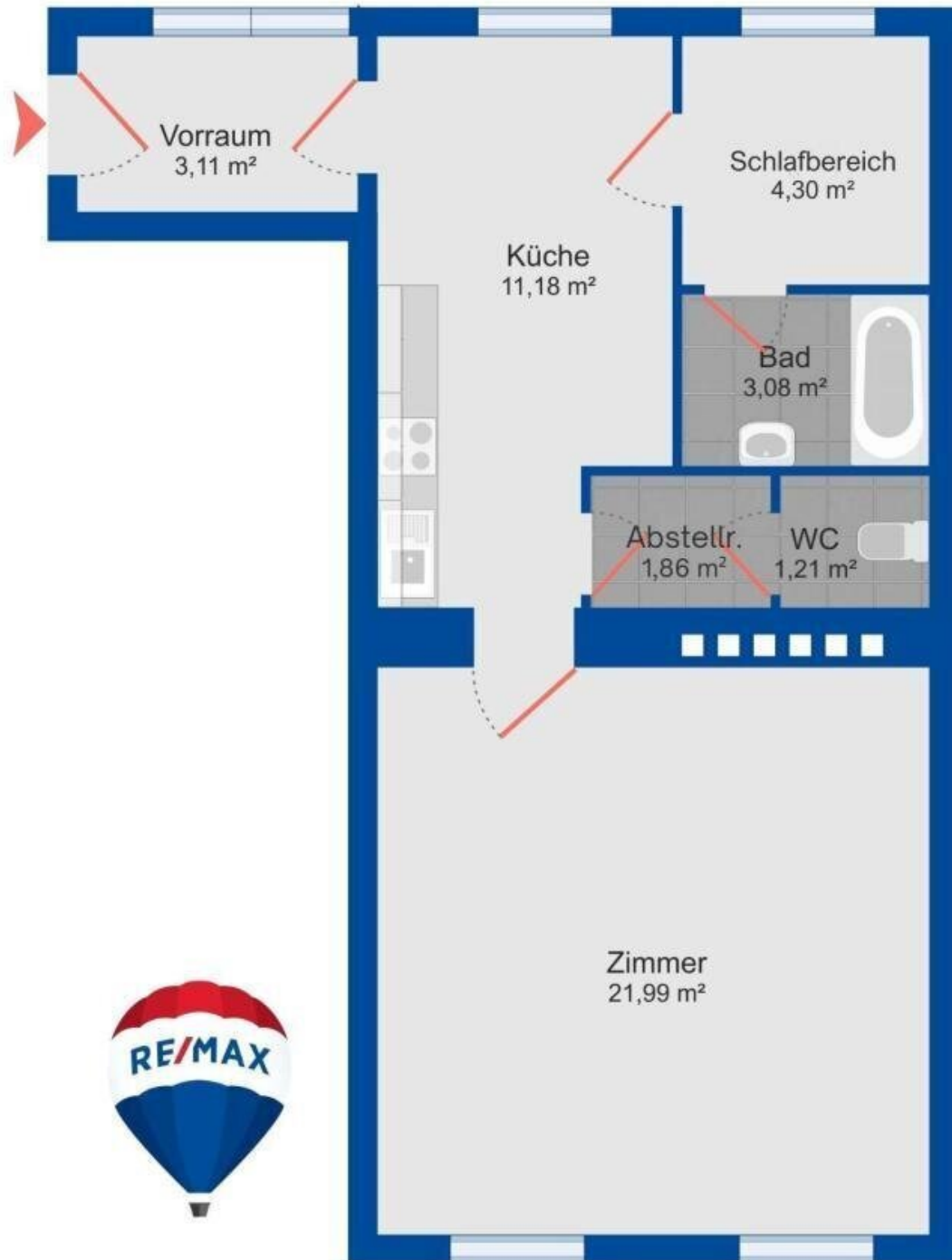












Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung für Liebhaber – im beliebten Althanviertel

Diese gepflegte Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines wunderschönen, ca. 1907 erbauten Gründerzeithauses mit Lift und besticht durch ihren klassischen Charme. Hohe Räume, große Fenster und eine besonders angenehme Helligkeit prägen das Wohnambiente. Die Wohnung wurde stets sorgsam behandelt und kann mit einer sanften Auffrischung ihr volles Potenzial entfalten – ideal für alle, die den historischen Stil erhalten und mit modernen Akzenten verbinden möchten.

Raumaufteilung (ca.):

- Wohnzimmer – hell und einladend, ideal als zentraler Lebensraum
- Küche – mit Platz für Essbereich
- Badezimmer – funktional ausgestattet
- Toilette
- Abstellraum – praktisch für Stauraum und Organisation

Highlights:

- Hohe Altbauräume mit angenehmer Atmosphäre
- Gut erhaltenes Gründerzeitgebäude mit Lift
- Sehr gute Grundrissstruktur

Gepflegter Zustand – lediglich leichte Modernisierung nach persönlichem Geschmack erforderlich.

Die Wohnung ist bis Mitte Jänner noch vermietet.

Ruhige und attraktive Lage im Althanviertel

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien in Gehdistanz (z. B. Linie 5, 33 – je nach exakter Hausnummer)

U-Bahn / S-Bahn / Regionalzüge über den nahegelegenen Franz-Josefs-Bahnhof

Rasche Erreichbarkeit der Innenstadt sowie umliegender Bezirke

Alltag & Freizeit:

Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten

Kurzer Weg zu Universität Wien und Währinger Straße

Beliebte Erholungsorte wie der Votivpark oder entlang des Donaukanals schnell erreichbar

Eine Wohnung für Menschen, die ein Stück klassisches Wien suchen und Raum für persönliche Gestaltung schätzen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap