

## **Sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung im Herzen des 9. Bezirk**



Wohnzimmer mit Fenstern zur Lustkandlgasse

**Objektnummer: 5482**

**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:	88,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Kaufpreis:	525.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.654,32 €
Betriebskosten:	255,71 €
USt.:	25,57 €
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.





KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEgger



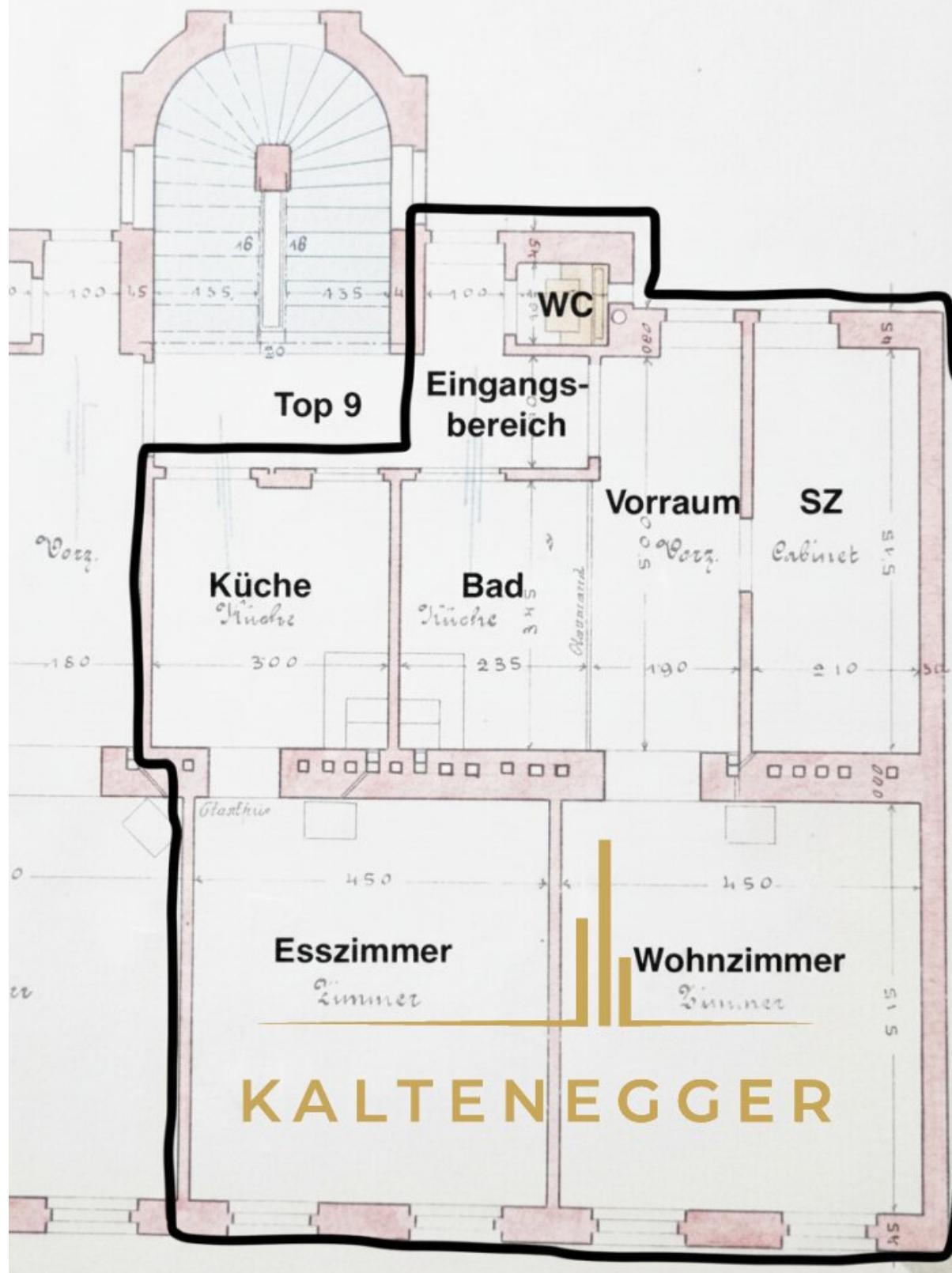
KALTENEgger



KALTENEgger



# Dritter Stock



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine umfassend sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung im 3. 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 Eingangsbereich und Vorraum mit Fenster in den begrünten Innenhof
- Separate Küche mit eigenem Eingang vom Gang
- Helles und sehr geräumiges Wohnzimmer
- Großzügiges Esszimmer
- gartenseitiges Schlafzimmer mit absoluter Ruhelage
- sehr großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separate Toilette mit Fenster

## Ausstattung:

- wunderschöner Parkettboden im Fischgrätmuster im Vorraum, Wohnzimmer und Esszimmer
- neuer Parkettboden im Schlafzimmer und der Küche
- Fliesenboden im Eingangsbereich, dem WC und Bad
- Beheizung über eine moderne Gastherme

## 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
- umfassend saniert
- Helle, freundliche Wohnräume
- großzügige Raumaufteilung
- Zentrale, ruhige Lage in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens

For sale is a charming four-room period apartment located on the third 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 garden
- Separate kitchen with gown entrance
- Bright and generous living room
- Bright and generous dining room
- very quiet bedroom facing the garden
- generous Bathroom with bathtub and shower
- Separate toilet, also with window facing the garden

### **Features:**

- Original herringbone parquet flooring in the hallway, living room and dining room

- new wooden flooring in the hallway, the kitchen and the bedroom
- Tiled bathroom and toilet
- Heating provided by modern gas boiler

**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
- comprehensively renovated
- Bright and well-proportioned rooms
- Generous 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.