

**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in 1090 Wien  
- Jetzt zuschlagen!**



**Objektnummer: 13965**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	89,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	464,07 €

## Ihr Ansprechpartner

### Bogosavljevic

FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T 019527513  
H 069912535257  
F 019530500

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese exquisite 4-Zimmer-Wohnung im charmanten 9. Bezirk bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage, die keinen Wunsch offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 89,67 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 719.000,00 € präsentiert sich dieses Objekt als perfekte Investition in Ihre Lebensqualität. Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines gepflegten Hauses, das Ihnen eine einzigartige Kombination aus urbanem Flair und gemütlichem Wohnumbiente bietet.

Die vollrenovierte Wohnung besticht durch ihre stilvolle Ausstattung. Hochwertige Fliesen und edles Parkett sorgen für ein modernes und einladendes Wohngefühl. Die offene Raumgestaltung ermöglicht Ihnen, Ihre Wohnideen kreativ umzusetzen. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch zum Herzstück Ihrer neuen Wohnung wird. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gemeinsam mit Familie und Freunden unvergessliche Abende verbringen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich führt Sie auf die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien, sei es bei einem Kaffee am Morgen oder einem Glas Wein nach einem langen Tag.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Mit einem Fenster, das natürliches Licht hereinlässt, sowie einer modernen Dusche, wird es zum perfekten Ort der Entspannung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden Sie U-Bahn, Bus und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien ermöglichen. Auch der Bahnhof ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrte. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen oder Universitäten – hier ist alles in greifbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf sorgen Supermärkte und Bäckereien, die sich ebenfalls in der Nähe befinden. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die diesen Stadtteil so lebenswert machen.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

In dem Gebäude sind noch 4 weitere Wohnungen zum Kaufen :

Top 7 im 1 Stock mit 84,71 m<sup>2</sup> um 643 750,-

Top 11 im 2 Stock mit 125,51 m<sup>2</sup> um 850 000,-

Top 21 im DG mit 72,32m<sup>2</sup> zuzüglich 7,58m<sup>2</sup> Terrasse um 579 500,-

Top 12 im mit 68 m<sup>2</sup> 449 000,-

## **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