

Stilvolles Wohnen nahe Palais Liechtenstein, Servitenviertel und Francis



Objektnummer: 1963/86

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	131,16 €
USt.:	16,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

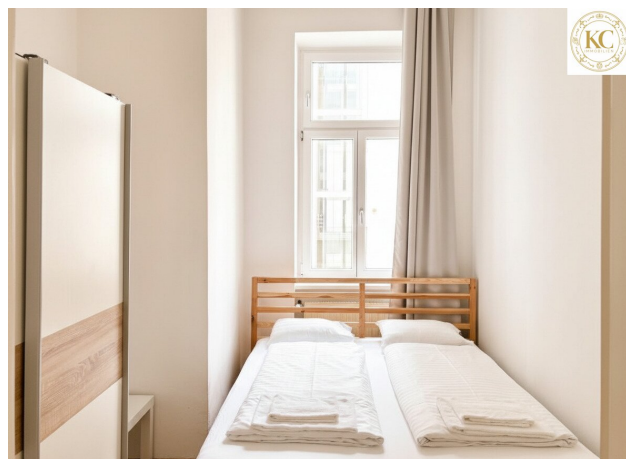
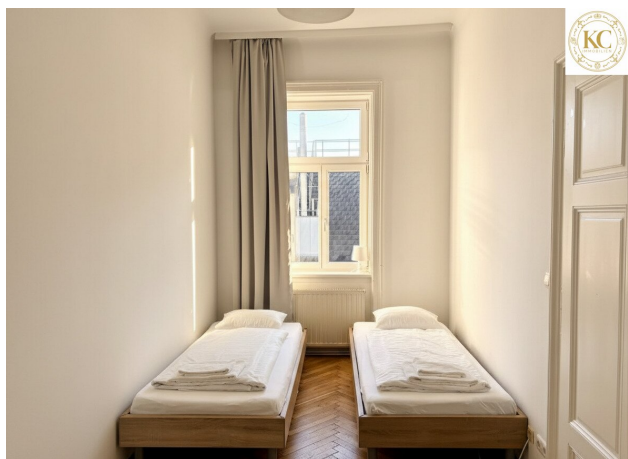
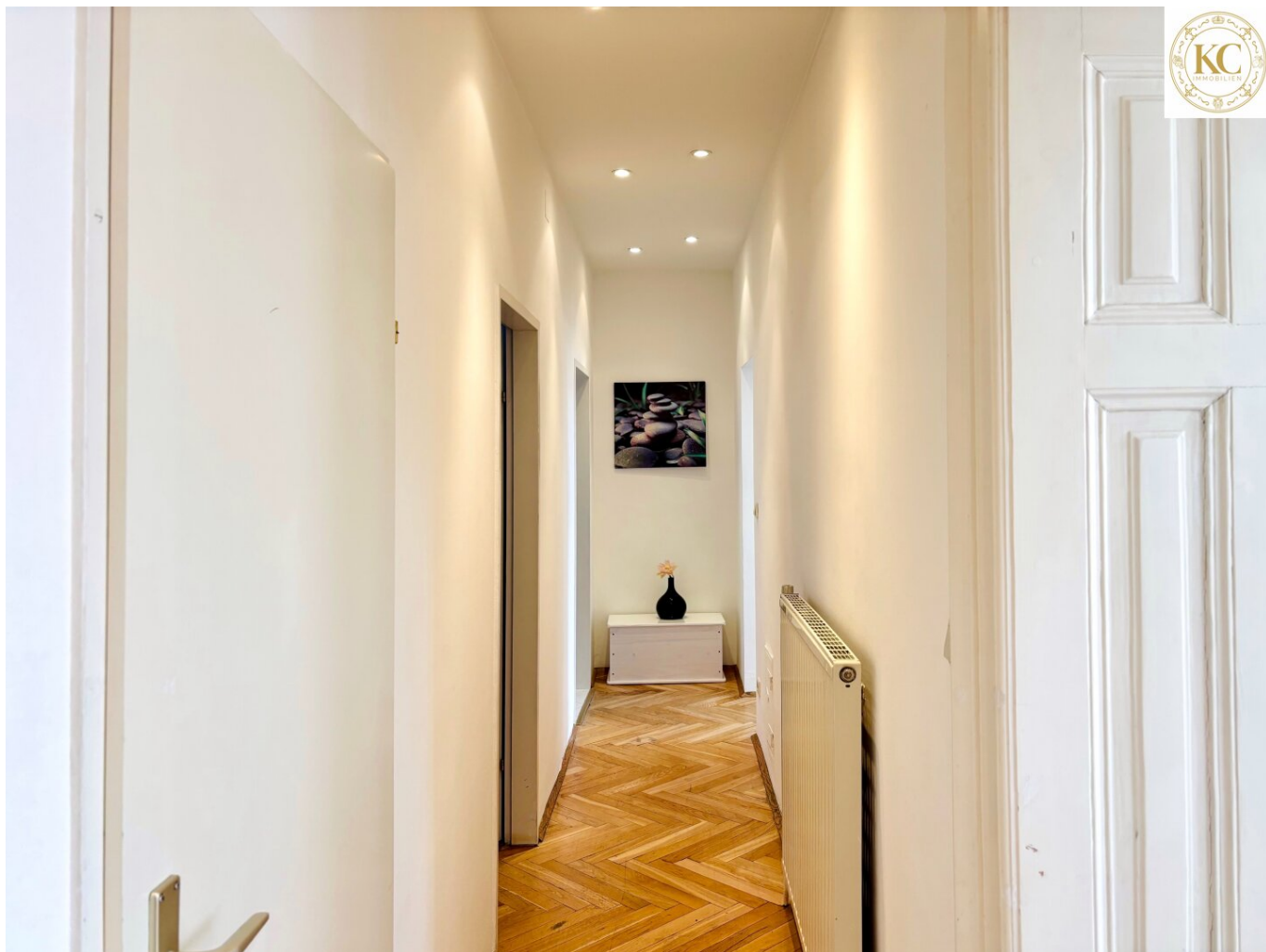
Ihr Ansprechpartner

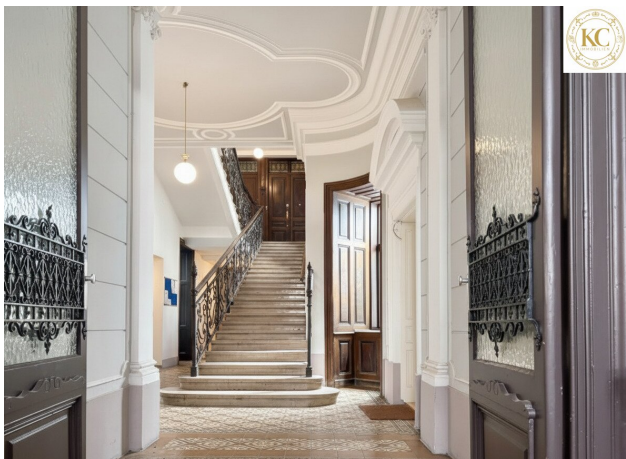


Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3









Objektbeschreibung

Diese **sonnige** und angenehm **ruhige Wohnung** vereint **urbanes Lebensgefühl** mit dem unverwechselbaren **französischen Flair** des **begehrten 9. Bezirks**. Nur wenige Schritte vom prachtvollen Palais Liechtenstein im idyllischen Liechtensteinpark entfernt, wohnen Sie hier in einem der elegantesten Grätzl Wiens – geprägt von feinen Cafés und Restaurants, Delikatessläden und französischer Atmosphäre.

Ob als **hervorragend geeignete WG** in Universitätsnähe oder als **stilvolles Eigenheim** in ausgezeichneter Lage – auf rund 62 m² lässt sich **urbanes Wohnen auf hohem Niveau** verwirklichen. Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt durch das großzügige Wohnzimmer, das trotz seiner Weiträumigkeit Raum für zwei separat begehbare Schlafzimmer bietet.

Die Wohnung im Überblick:

- Ca. 62 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- 3. Obergeschoß mit Lift (nicht barrierefrei)
- Alle Räume zentral begehbar – ideal für eine WG oder flexible Wohnkonzepte
- Großzügiges Wohnzimmer mit hohen Decken, Fischgrätparkett und eleganten Flügeltüren
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer – perfekt für WGs, Homeoffice oder Gästezimmer
- Separate Küche mit Fenster und Blick in den ruhigen Innenhof
- Sonnige Ausrichtung und absolute Ruhelage
- Hauseingang in der Liechtensteinstraße, Wohnung selbst zur völlig ruhigen Salzergasse gelegen

Eventuelle Umbauarbeiten nach Ihren Wünschen werden gerne von den Verkäufern übernommen.

Lage & Umfeld – französischer Charme trifft moderne Stadtentwicklung

Das nahe gelegene **Servitenviertel** zählt zu den gefragtesten Wohnlagen des 9. Bezirks und begeistert mit seinem besonderen Savoir-vivre. Französische Delikatessenläden, Wochenmärkte und charmante Straßencafés verleihen dem Viertel eine einzigartige, internationale Note.

Gleichzeitig profitiert die Lage von der dynamischen Entwicklung des nahegelegenen Althanviertels rund um den modernisierten Franz-Josefs-Bahnhof. Mit dem zukunftsweisenden Projekt **Althan Quartier „FRANCIS“** entsteht hier ein neues, offenes Stadtteilzentrum mit rund 40.000 m² Büro- und Geschäftsflächen sowie vielfältiger Gastronomie. Dieses moderne Quartier steigert die Standortqualität nachhaltig.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, BIPA und Trafik sowie Gastronomiebetriebe – teils **auch sonntags geöffnet** – gewährleisten eine ausgezeichnete Nahversorgung direkt ums Eck.

Die **Nähe** zur **Universität Wien**, zur **Alten WU** und zum **Lycée Français** macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Lehrende und Wohngemeinschaften. Auch der Donaukanal ist rasch erreichbar und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein.

Der **Stephansdom** liegt nur etwa **35 Gehminuten** entfernt – ein Spaziergang durch einige der schönsten Viertel der Stadt. Eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten – als lebendige WG mit Pariser Charme oder als stilvolles Schmuckstück in einer der elegantesten Lagen Wiens.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap