

**Schnäppchen: 3-Zimmer-Altbauwhg. in  
sanierungsbedürftigem Zustand im 9. Bezirk**



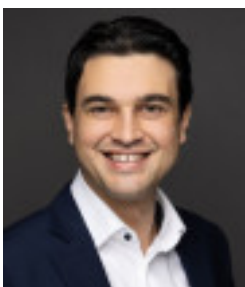
**Objektnummer: 3862/202**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hebragasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1885
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	153,98 €
USt.:	15,40 €
Provisionsangabe:	

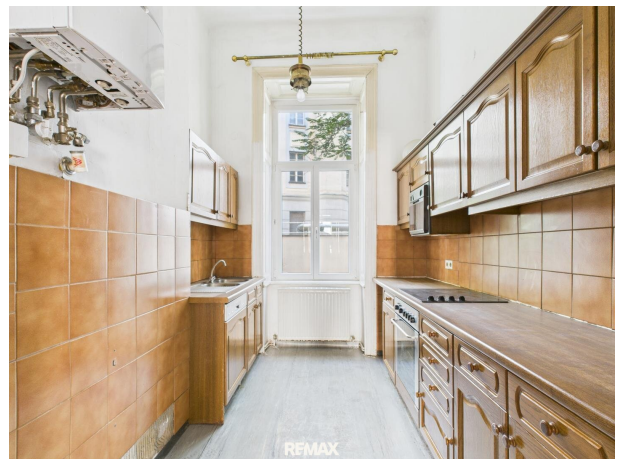
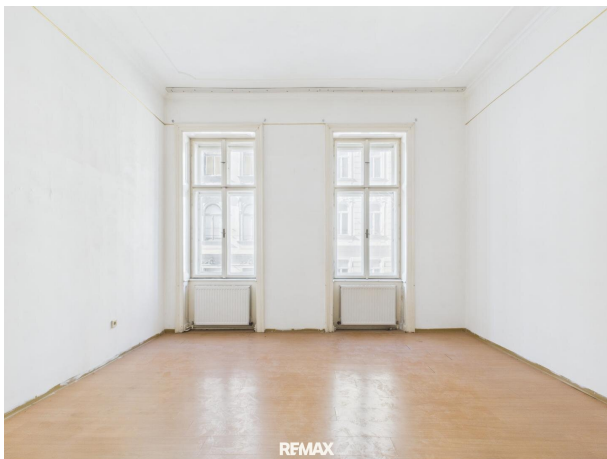
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

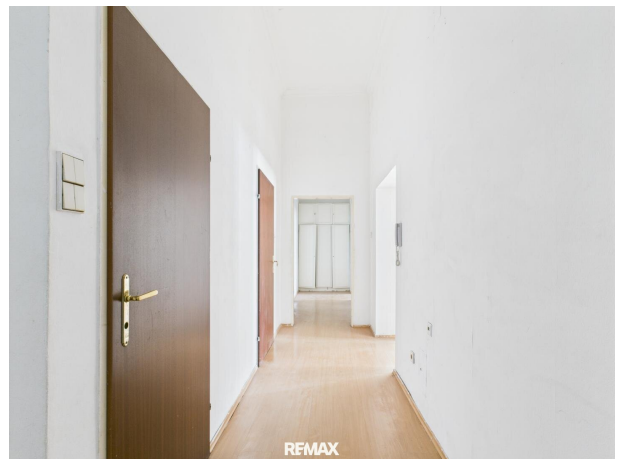
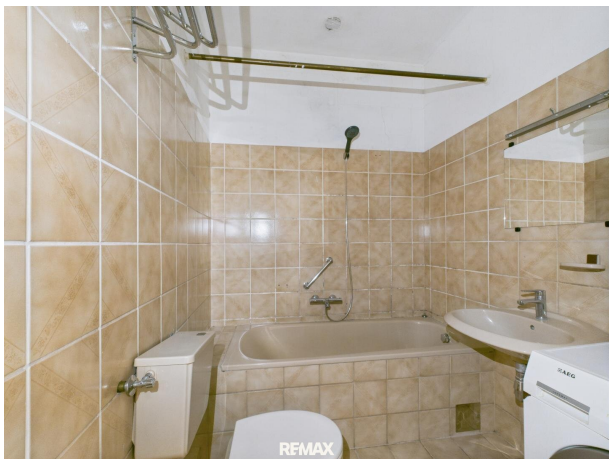
## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Grundschober**

REMAX Capital  
Porzellangasse 18/1a  
1090 Wien







REMAX

## Objektbeschreibung

Wiener Altbaufair trifft urbane Lebensqualität – Großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage des 9. Bezirks

In einem stilvollen Haus aus ca. 1885 bietet diese elegante 3-Zimmer-Wohnung die perfekte Kombination aus historischem Flair und urbanem Lebensstil. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock (1. Stock darunter Hochparterre) eines gepflegten Altbaugesäudes und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie klassische Stilelemente wie hohe Decken und großen Fenstern mit Flügeltüren.

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie zwei ruhige Schlafzimmer, ein charmantes Wohnzimmer sowie eine separate Küche mit ausreichend Platz für kulinarische Ideen. Ein zentral gelegener, großzügiger Vorraum verbindet die Räume miteinander und vermittelt ein herrschaftliches Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich zum WC im Badezimmer gibt es ein zweites separates WC.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Stadtliebhaber mit Sinn für architektonische Eleganz.

Ausstattung:

Klassische Altbauelemente

Separate Küche mit Fenster

Großzügiger Vorraum mit Verbindung zu allen Räumen

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Helle Räume durch große Fenster

Lage:

Die Hebragasse liegt zentral im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk – Alsergrund – und verbindet historische Eleganz mit urbanem Komfort. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt befinden sich Nahversorger, gemütliche Bäckereien, Apotheken und Wochenmärkte.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

U-Bahn: U6 Station Alser Straße in ca. 3 Gehminuten

Straßenbahnlinien: 43, 44 – in Richtung Schottentor (Innenstadt) oder Richtung Hernals

Buslinien: 13A in Gehweite

Rasche Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte wie dem Westbahnhof, dem AKH oder den Wiener Universitäten sowie einer Vielzahl an Kulturellen & Freizeitmöglichkeiten

Der Alsergrund bietet eine Vielfalt an kulturellen Highlights und Freizeitangeboten in unmittelbarer Umgebung:

Volksoper Wien – nur eine Station entfernt, bietet Opern, Operetten und Musicals in historischem Ambiente

Votivkirche & Votivpark – für Kulturinteressierte und Ruhesuchende

Ostarrichipark & Schönbornpark – grüne Oasen zum Entspannen

Zahlreiche Cafés, Galerien und kleine Buchhandlungen prägen das charmante Straßenbild

Durch die Nähe zur Innenstadt sind auch Theater, Museen und Shopping-Möglichkeiten in der Inneren Stadt schnell erreichbar – zu Fuß, mit dem Rad oder der Straßenbahn.

Es liegt die Zusage auf Einräumung von Wohnungseigentum vor. Mit diesem Vertrag ist ein ausschließliches Nutzungs und Verfügungsrecht über die Wohnung verbunden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap