

## Ruhige, charmante Altbauwohnung in bester Lage



**Objektnummer: 8164/2753**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1859
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	920.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,01 €
<b>USt.:</b>	22,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



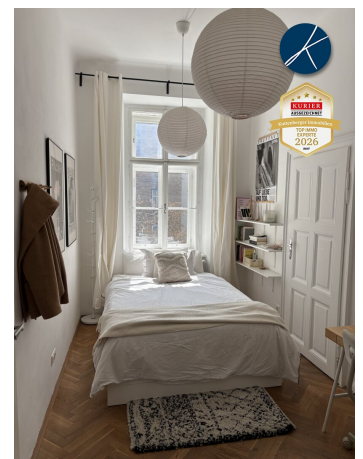
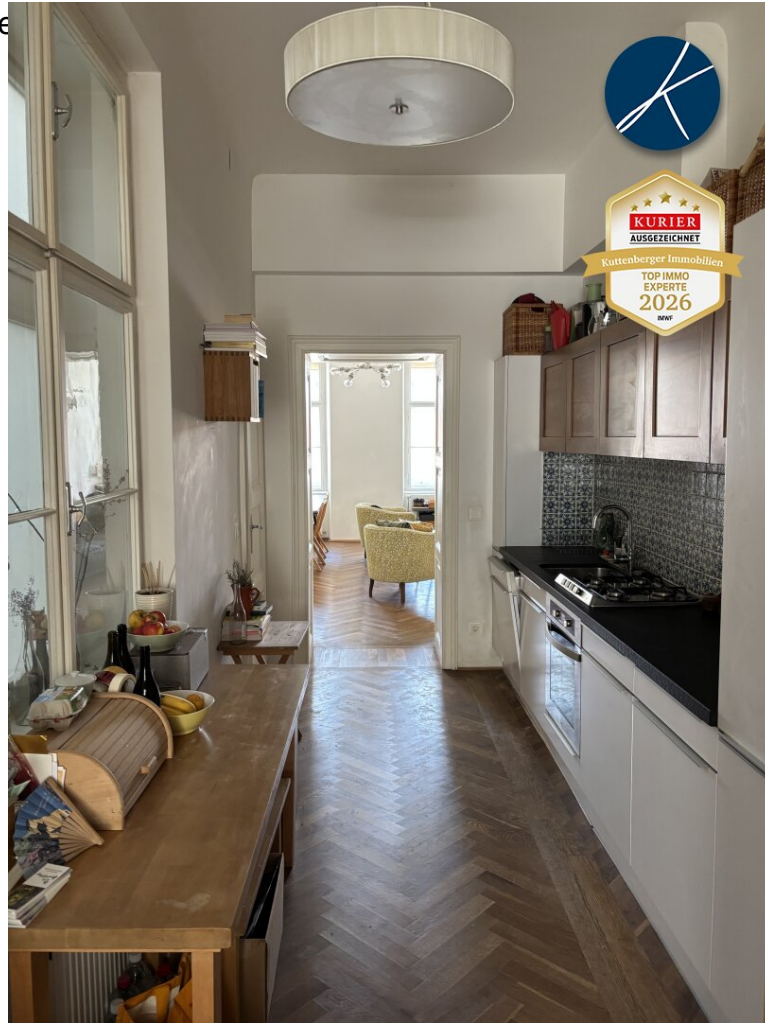
**Mag. Walter Auer**

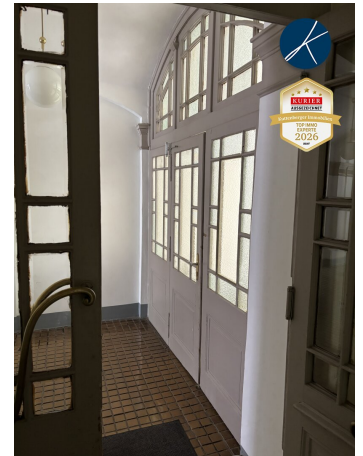
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 670 7011844

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer charmanten, uneinsehbaren Altbau-Wohnung mit Blick auf die Berggasse. Diese ist vor allem als historische Wohnadresse Sigmund Freuds bekannt ist, der hier wohnte und arbeitete und bis heute das Sigmund Freud Museum beheimatet. Die Wohnung mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Hauses und bietet Ihnen mit fünf Zimmern ausreichend Platz für Familie, Beruf und Freizeit.

Der Kaufpreis von € 920.000,00 spiegelt die hervorragende Lage und die hohe Qualität dieser Immobilie wieder. Genießen Sie von hier aus einen beeindruckenden Stadtblick, der Ihnen jeden Tag aufs Neue ein Gefühl von Freiheit und Lebensqualität schenkt.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine harmonische Kombination aus Fliesen und Parkettböden, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Die Etagenheizung mit Gas garantiert wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und macht den Zugang zur Wohnung komfortabel und barrierefrei.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – ideal für Entspannung und Komfort. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob gemütliches Wohnzimmer, ruhiges Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie für jeden Bedarf den passenden Raum.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie Wien und die Umgebung schnell und bequem erreichen. Darüber hinaus profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, höheren Schulen sowie Supermarkt und Bäckerei. All diese Vorteile machen diese Wohnung zu einem perfekten Lebensmittelpunkt für Familien, Paare oder alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit, eine großzügige, ruhige und gepflegte Wohnung mit traumhaftem Stadtblick im 9. Bezirk von Wien zu erwerben. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

## Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap