Stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit klassischem Wiener Charme im begehrten 9. Bezirk



Objektnummer: 6430

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,15 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 125,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	409.000,00 €
Betriebskosten:	299,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



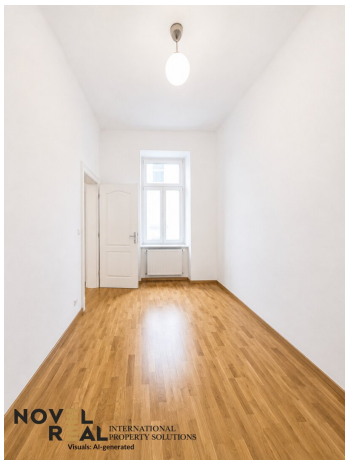
Tarik Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 676 350 82 04
H +43 676 350 8 204 / +43 664 518 11 36
F +43 1 3614014-11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


NOVAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

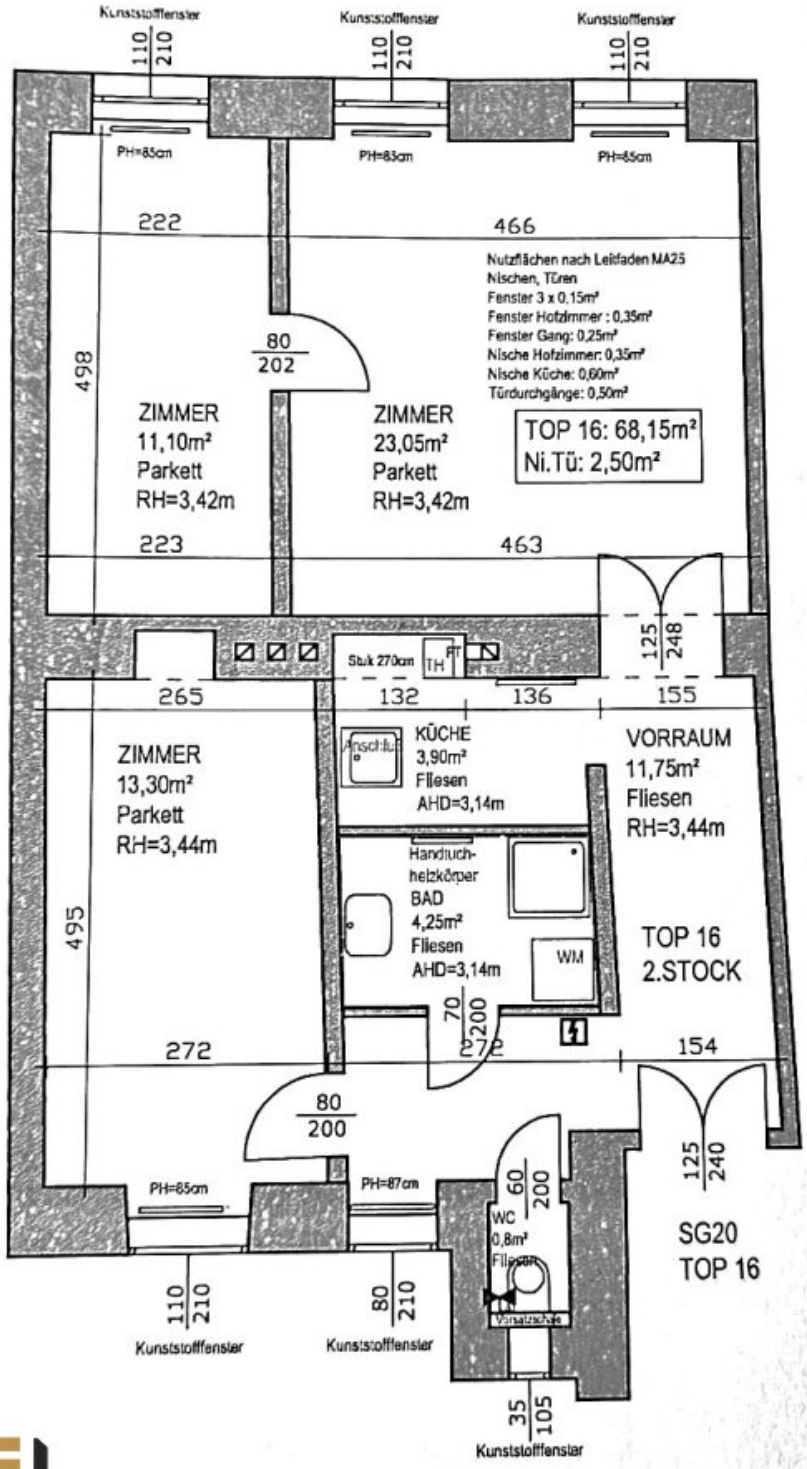

NOVEL REAL


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated



NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung verfügt über eine großzügige **Wohnfläche von 68,15 m²** vereint den einzigartigen Charakter eines klassischen Wiener Altbaus mit großzügigem Wohnkomfort in ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks.

Hohe Decken, helle Räume und der typische Altbauflair verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre. Die gut geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder als stilvolle Stadtwohnung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung sowie viel Tageslicht. Klassische Elemente des Altbaus schaffen gemeinsam mit der ruhigen und dennoch zentralen Lage ein besonderes Wohngefühl.

Die **Lage in 1090 Wien** zählt zu den gefragtesten der Stadt und punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Dank der hervorragenden **öffentlichen Verkehrsanbindung** (U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof) erreichen Sie sämtliche Stadtteile schnell und bequem. 1090 Sechsschimmelgasse.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser**, diverse **Schulen und Kindergärten** sowie **Universitäten und höhere Bildungseinrichtungen**. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und garantieren eine optimale Versorgung im Alltag.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, urbane Lebensqualität und eine erstklassige Lage, ein Zuhause, das keine Kompromisse eingeht.

Raumaufteilung

- Vorraum **11,75m²**
- Küche **3,90m²**
- Wohnzimmer **23,05m²**

- Zimmer **11,10m²**
- Zimmer **13,30m²**
- Badezimmer **4,25m²**
- Separates WC **0,80m²**

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Einzelne Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet und dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik
Canakli E-Mail: **tc@novel-real.at oder über der Tel Nr. +43 664 518 11 36**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap