

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



**Objektnummer: 6430**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Wohnfläche:</b>	68,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,69
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.940,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

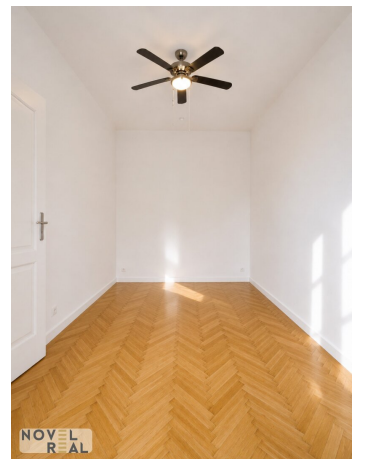


### Tarik Canakli

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

T +43 664 5181136  
H +43 664 5181136  
F +43 1 3614014-11

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





NOVEL  
REAL



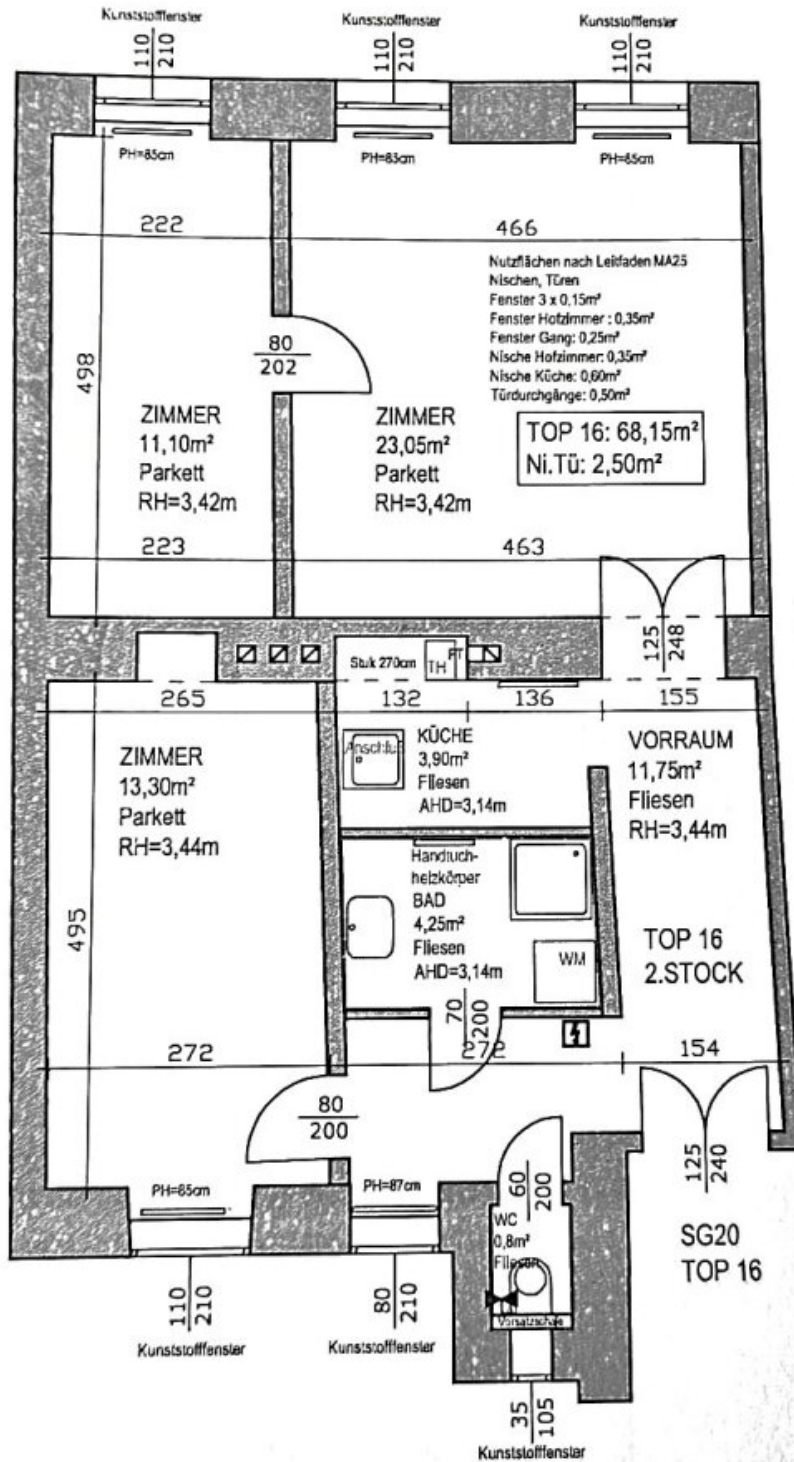
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL







# Objektbeschreibung

## BESCHREIBUNG

Diese charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung verfügt über eine großzügige **Wohnfläche von 68,15 m<sup>2</sup>** 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.

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.

***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.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik  
Canakli E-Mail: [tc@novel-real.at](mailto: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