

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial im Herzen des 9. Bezirks | 3,1m Raumhöhe



**Objektnummer: 5412**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	326,65 €
<b>USt.:</b>	36,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



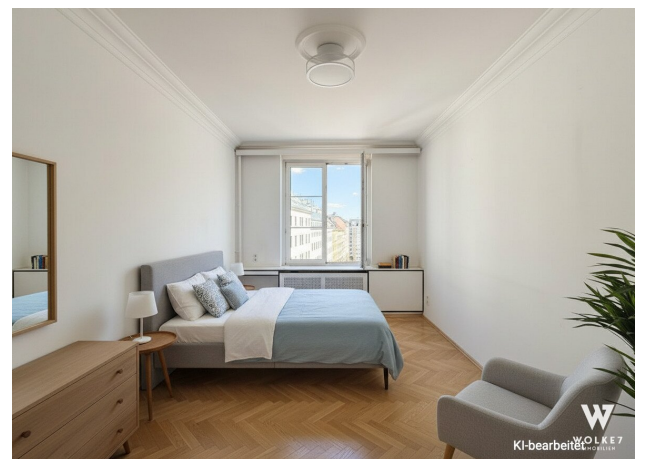


**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**  
☎ +43 699 134 34 730  
✉ p.silagi@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche in gefragter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks, Alsergrund. Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock.

Die Einheit präsentiert sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die ideale Möglichkeit, eine individuelle Wohnvision zu verwirklichen – ganz nach eigenen Vorstellungen. Bad und WC sind bereits vorhanden, wodurch auch eine etappenweise Renovierung problemlos umsetzbar ist.

Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,1 Metern, die gemeinsam mit den großzügig geschnittenen Räumen ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiteres Plus stellt der begrünte Gemeinschaftsgarten dar – eine seltene Gelegenheit, mitten in der Stadt einen ruhigen Rückzugsort im Grünen zu genießen.

Unter den bestehenden Teppichböden verbirgt sich ein klassischer Parkettboden, der je nach Zustand revitalisiert werden kann und den typischen Altbaucharakter unterstreicht. In den Nass- und Nebenräumen sind bereits Fliesen verlegt.

Mit einer Fläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung flexible Grundrissoptionen – von einer großzügigen 3-Zimmer-Wohnung bis hin zu einer funktionalen 4-Zimmer-Lösung, abhängig von der individuellen Planung.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 3,7 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- ca. 1,2 m<sup>2</sup> Balkon
- Raumhöhe von ca. 3,1 m
- Lift im Haus
- ruhiger Gemeinschaftsgarten

- Parkettboden unter Teppich vorhanden
- Fliesen in Bad, WC, Küche und Vorraum
- Bad und WC bereits vorhanden
- attraktive Lage im 9. Bezirk

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in der Lustkandlgasse im 9. Bezirk – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Mischung aus klassischer Wiener Architektur, urbanem Lebensstil und hoher Lebensqualität aus.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem sorgen die Nähe zum AKH sowie zum Sanatorium Hera für eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, wodurch sowohl die Innenstadt als auch andere Bezirke schnell und bequem erreichbar sind.

Die im Inserat dargestellten Bilder wurden teilweise KI-gestützt visualisiert; die Originalaufnahmen des aktuellen Zustands finden Sie im Exposé.

### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap