

**Seltene Gelegenheit: Stilvolle Altbauwohnung mit  
Klimaanlage & perfekter Infrastruktur | ca. 79 m<sup>2</sup> | Lift &  
Klima | U6 Alserstraße | 43/44**



**Objektnummer: 5438**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,02 €
<b>USt.:</b>	19,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Theophilo Bereuter, BSc.**

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





**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Theophilo Bereuter, BSc.

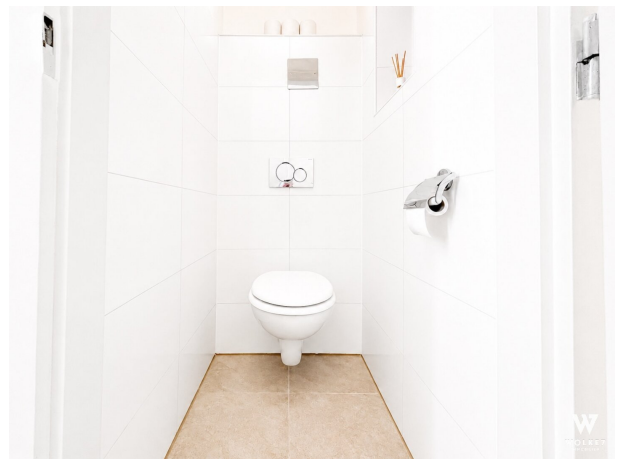
☎ +43 660 / 20 13 023

✉ t.bereuter@w7.immo

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## **Charmante Altbauwohnung mit modernem Wohnkomfort in begehrter Lage des 9. Bezirks**

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 9. Bezirks präsentiert sich diese stilvolle 2,5-Zimmer-Altbauwohnung als gelungene Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Komfort. Die rund 79,27 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines klassischen Jahrhundertwendehauses und wurde im Jahr 2012 mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert.

Durch die südseitige Ausrichtung überzeugt die Wohnung mit einer angenehmen Helligkeit und einer besonders einladenden Wohnatmosphäre.

Der großzügige Eingangsbereich mit ca. 13 m<sup>2</sup> vermittelt bereits beim Betreten den besonderen Charakter dieser Immobilie. Das helle Wohnzimmer mit knapp 23 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Wohnmomente und repräsentatives Wohnen. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen praktischen begehbaren Schrankraum und schafft damit zusätzlichen Komfort.

Ein vielseitig nutzbares Kabinett eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Stauraum. Die separate Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über hochwertige Geräte. Ergänzt wird der durchdachte Grundriss durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Liebevolle Details wie klassische Kronleuchter in Kombination mit modernen Lichtspots, hohe Türen mit eleganten Messingbeschlägen sowie die typischen Altbaulemente verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme.

Ein außergewöhnliches Highlight für eine Altbauwohnung ist die vorhandene Klimaanlage, welche auch während warmer Sommermonate für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellbereich im ruhigen Innenhof.

Dank der gelungenen Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie ideal für Singles, Paare, Studenten, kleine Familien oder auch als WG. Ein stilvolles Zuhause für alle, die klassischen Wiener Altbaucharme mit moderner Ausstattung verbinden möchten.

### **Highlights der Wohnung:**

- ca. 79,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Klassisches Jahrhundertwendehaus
- Stilvoll saniert im Jahr 2012
- 2. Liftstock
- Helle südseitige Ausrichtung
- Großzügiges Vorzimmer (ca. 13,5 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit ca. 22,9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum (ca. 22,3 m<sup>2</sup>)
- Zusätzliches Kabinett (ca. 6,5 m<sup>2</sup>)
- Separate Küche mit hochwertiger Ausstattung
- Elegante Kombination aus klassischen und modernen Designelementen
- Hohe Altbautüren mit Messingbeschlägen
- Badezimmer und separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Eigenes Kellerabteil
- Klimaanlage – eine Besonderheit im Altbau

- Sehr gute Energiewerte für ein Altbauobjekt
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Hervorragende Infrastruktur nahe U6 Alserstraße und St. Anna Kinderspital

Eine besondere Gelegenheit im Herzen des 9. Bezirks – klassischer Wiener Altbau, moderne Ausstattung und urbanes Wohnen perfekt vereint.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Altbaujuwel in bester Lage!

### **? 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.

**Kaufpreis: EUR 479.000,- VHB**

**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:**

**Herr Theophilo Bereuter, BSc.**

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [t.bereuter@w7.immo](mailto:t.bereuter@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 <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap