San.bedürftige Beletage nahe Servitenviertel/Schottentor (U2)



Objektnummer: 26016

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	207,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Betriebskosten:	375,62 €
USt.:	37,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17

1010 Wien

T +43 2236 52463
H 0650/922-79-63
F +43 2236 52463

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

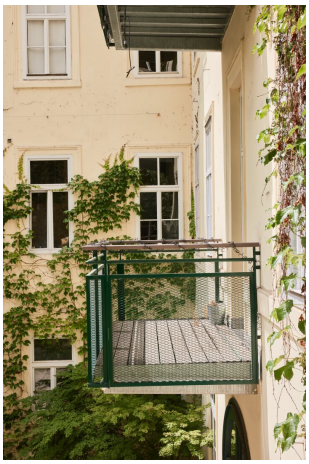




















































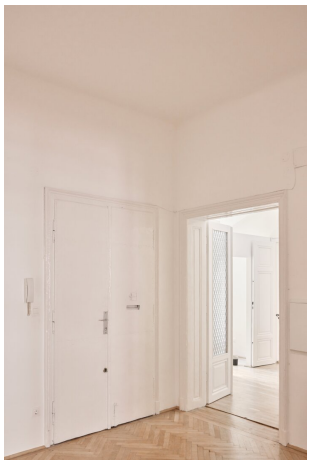






























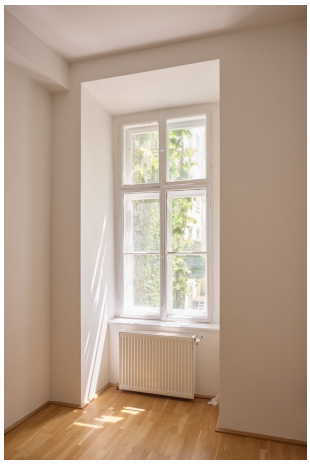








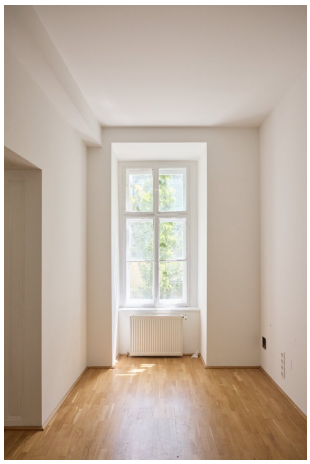














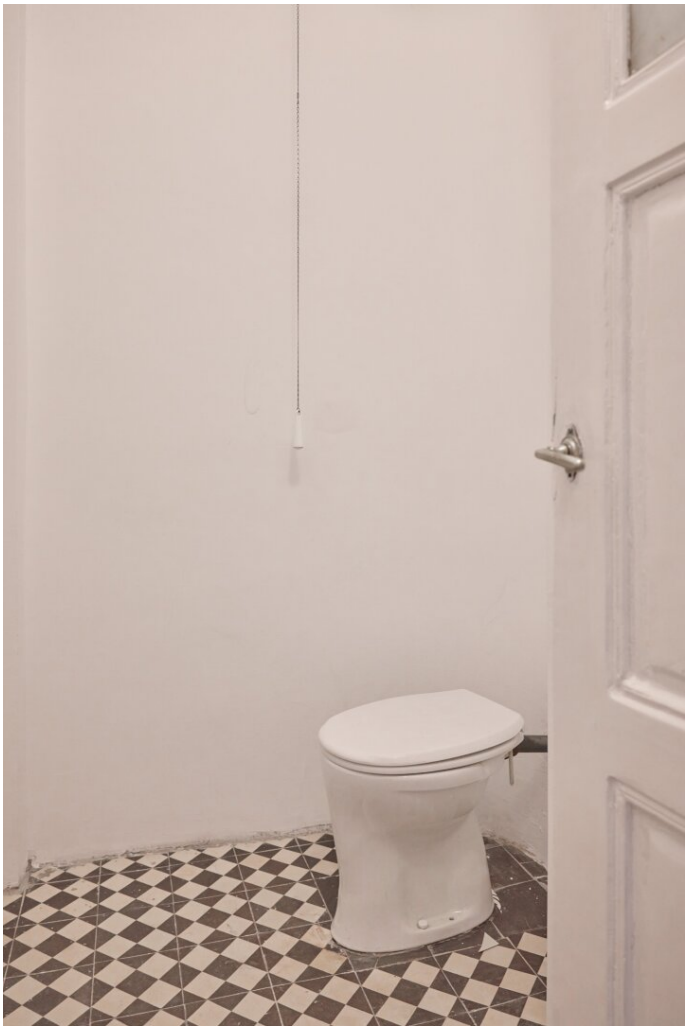













Vaillant

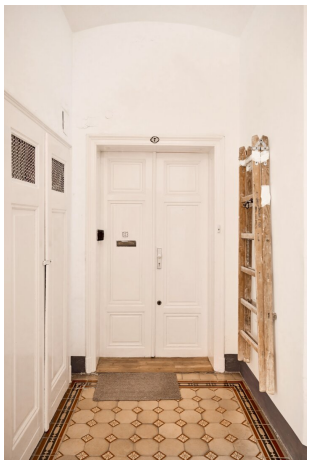




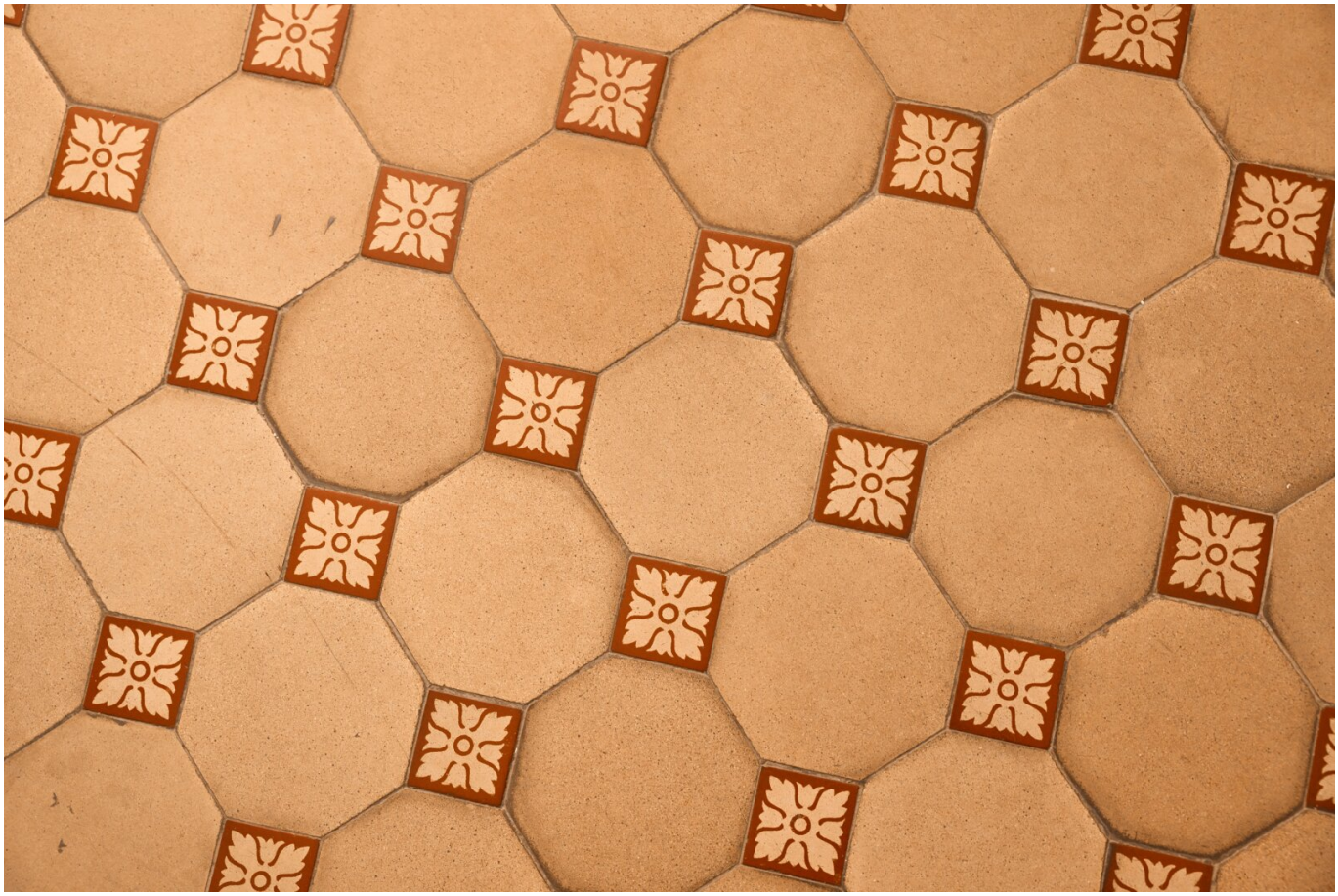


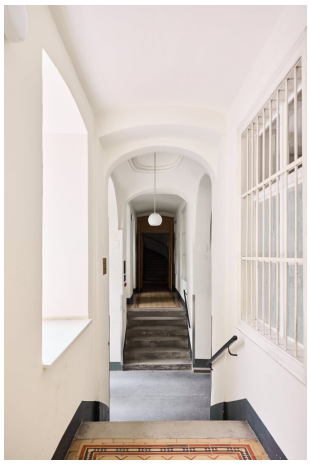

BRIEFE







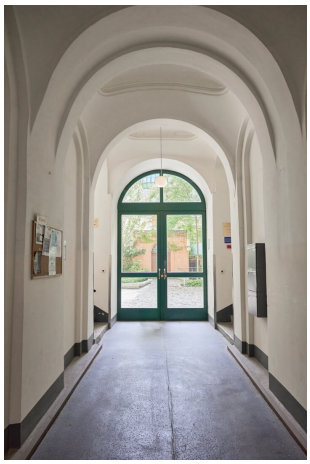













PARTERRE




HIFI

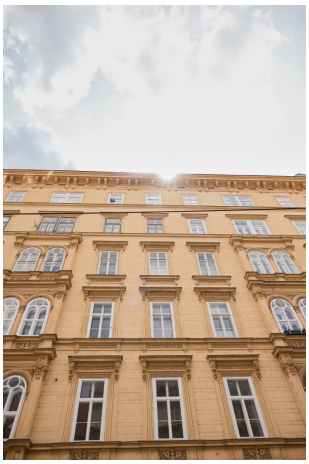

Pizzeria
Valentino



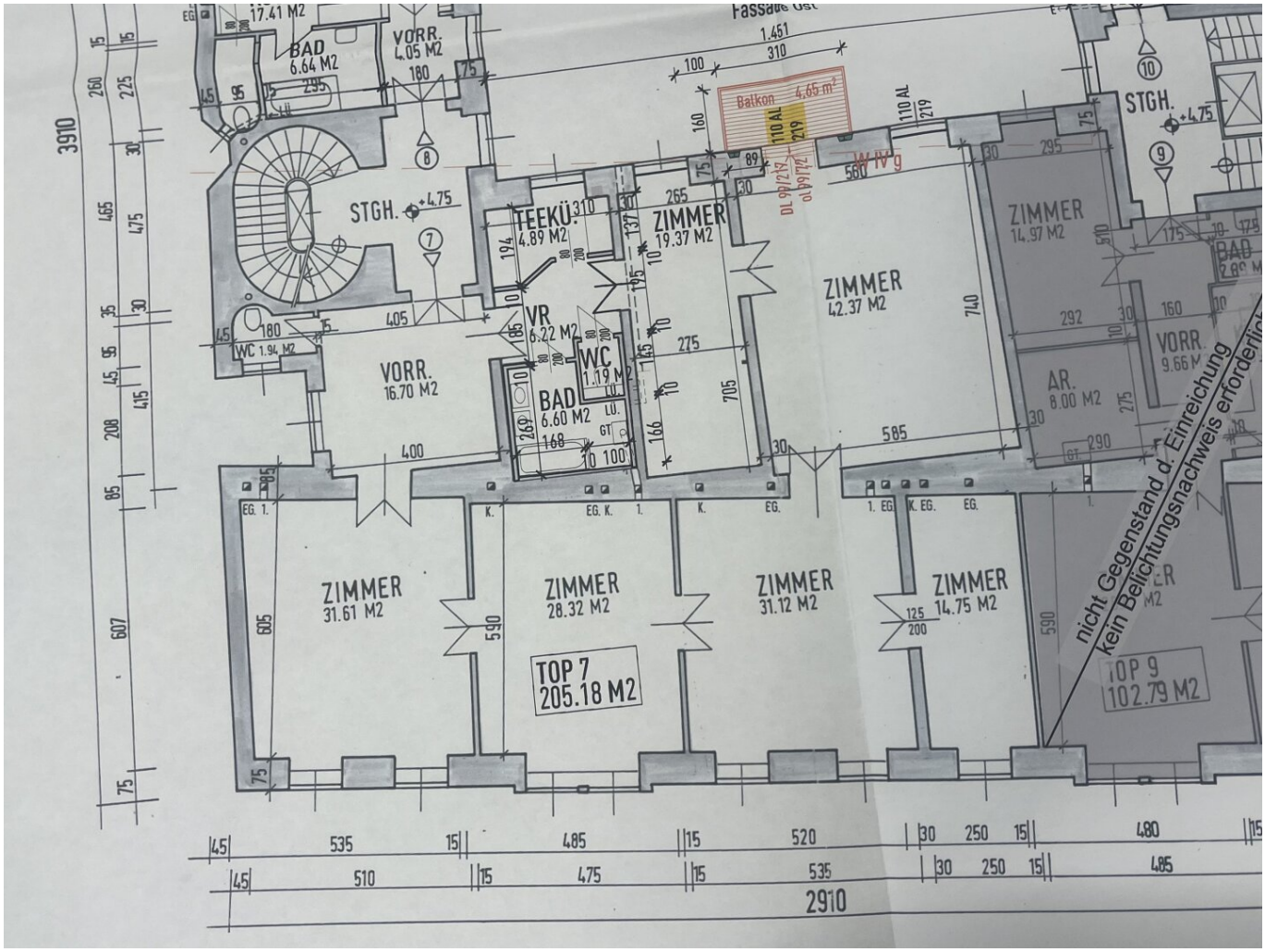



Pizzeria








17.41 M2
BAD
6.64 M2
VORR.
4.05 M2
STGH.
+4.75
TEEKÜ
4.89 M2
ZIMMER
19.37 M2
Balkon
4.65 m²
ZIMMER
42.37 M2
ZIMMER
14.97 M2
VR
6.22 M2
WC
1.19 M2
BAD
6.60 M2
VORR.
16.70 M2
WC 1.94 M2
AR.
8.00 M2
VORR.
9.66 M
ZIMMER
31.61 M2
ZIMMER
28.32 M2
ZIMMER
31.12 M2
ZIMMER
14.75 M2
TOP 7
205.18 M2
TOP 9
102.79 M2
nicht Gegenstand d. Einreichung
kein Belichtungsnachweis erforderlich
3910
2910

Objektbeschreibung

Exklusive Beletage im prachtvollen Gründerzeithaus – 205 m² Altbaujuwel mit Balkon nahe Schottentor & Votivkirche

Suchen Sie das Besondere? Eine Altbauwohnung mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Potenzial?

Im Herzen des begehrten **9. Wiener Gemeindebezirks** bietet sich eine seltene Gelegenheit: Diese rund **205 m² große Beletage-Wohnung** in einem repräsentativen Gründerzeithaus in der Berggasse vereint beeindruckende Altbauarchitektur mit einer der besten Wohnlagen Wiens. Nur wenige Gehminuten vom **Schottentor (U2)**, der **Servitengasse** und der **Votivkirche** entfernt, wartet dieses stilvolle Zuhause darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Das prachtvolle Zinshaus mit seiner reich gegliederten historischen Fassade verfügt bereits über ein ausgebautes Dachgeschoß. Sämtliche Allgemeinflächen präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und unterstreichen den repräsentativen Charakter der Liegenschaft.

Wohnen in der Beletage – dem schönsten Geschoß des Hauses

Die Beletage galt traditionell als die vornehmste Wohnebene eines Gründerzeithauses und war einst dem Adel und wohlhabenden Bürgern vorbehalten. Bis heute beeindruckt sie durch ihre außergewöhnlichen Proportionen und den unverwechselbaren Charme klassischer Wiener Altbauten.

Diese Wohnung begeistert mit:

- **ca. 205 m² Wohnfläche**
- **bis zu 3,50 Meter Raumhöhe**
- **historischen Doppelflügeltüren**
- **großzügigen Fensterflächen**
- **klassischen Altbauelementen wie Rundbogenfenstern**

- **Balkon mit ca. 5 m² zum ruhigen Innenhof**
- **West- und Ost-Ausrichtung**

Großzügiger Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Die hervorragend geschnittene Wohnung bietet viel Raum für individuelle Wohnkonzepte und eignet sich sowohl als großzügiger Familiensitz als auch für repräsentatives Wohnen.

Das Raumangebot umfasst:

- **Wohnsalon mit ca. 42 m² und Ausgang auf den Balkon**
- **drei weitere großzügige Salons mit jeweils ca. 28 bis 31 m²**
- **ein weiteres Zimmer mit ca. 15 m²**
- **separate Küche**
- **Badezimmer**
- **2 separate WCs**
- **großzügiges Vorzimmer**

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**.

Beste Lage im Herzen des Alsergrunds

Die Berggasse zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Wiens und verbindet urbanes Leben mit historischem Flair. Die **U2-Station Schottentor** befindet sich nur rund **500 Meter** entfernt. Ebenso in unmittelbarer Umgebung liegen die **Votivkirche**, der **Sigmund-Freud-Park** sowie die charmante **Servitengasse** mit ihren beliebten Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter **Gourmet Spar**, **Billa** sowie zahlreiche weitere Geschäfte, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Ein **Kellerabteil (Allgemeinfläche)** steht ebenfalls zur Verfügung.

Highlights auf einen Blick

- **Beletage in repräsentativem Gründerzeithaus**
- **ca. 205 m² Wohnfläche**
- **bis zu 6 Zimmer**
- **Wohnsalon mit ca. 42 m²**
- **Balkon zum ruhigen Innenhof**
- **Raumhöhen bis ca. 3,50 m**
- **Historische Doppelflügeltüren**
- **Prachtvolle Gründerzeitfassade**
- **Haus 2017 generalsaniert**
- **Nur ca. 500 m zur U2 Schottentor**
- **Nähe Votivkirche, Servitengasse und Sigmund-Freud-Park**

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der außergewöhnlichen Atmosphäre, den beeindruckenden Altbaudetails und dem Potenzial dieser einzigartigen Beletage

überzeugen.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mag. Mario Rauch Immobilien

mario.rauch@immopartner.net

0650/922-79-63

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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