

**Charmante 3-Zimmer Altbauwohnung im begehrten
Servitenviertel – Ihr Traum vom individuellen Wohnen im
9. Bezirk**



Objektnummer: 2258/165

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.984,85 €
Betriebskosten:	167,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

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





Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen Wiens, im ruhigen und dennoch zentral gelegenen Servitenviertel, erwartet Sie diese großzügige Altbauwohnung mit enormem Potenzial. Die Votivkirche sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte des lebendigen 9. Bezirks erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten.

Die Wohnung besticht durch helle, lichtdurchflutete Räume mit dem klassischen Charme eines Wiener Altbaus. Zwei außergewöhnlich großzügige Zimmer mit jeweils über 20 m² bieten viel Raum für individuelle Wohnkonzepte, ergänzt durch ein weiteres, kompakteres Zimmer mit 13 m² – ideal als Küche oder Kinderzimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, das WC ist separat.

Ein besonderer Pluspunkt: Die Wohnung bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, sich bei der Renovierung völlig frei zu entfalten und den Raum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Ihrem Geschmack zu gestalten. Die KI- generierten Fotos dienen nur zur bildlichen Darstellung des Potentials - die Wohnung muss noch renoviert werden.

Das Haus wurde 2026 umfassend generalsaniert – inklusive neu eingebautem Lift und neu geschaffenen Kellerabteilen, was zusätzlichen Wohnkomfort und praktischen Stauraum sichert.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Altbaucharme, Toplage und die Freiheit individueller Gestaltung schätzen.

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 <2.500m

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