Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 113m² | Teilsanierter Altbau | mit Lift



Objektnummer: 5137

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	113,00 m²
Gesamtfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	510.000,00 €
Betriebskosten:	262,14 €
USt.:	26,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


neutor real KI
neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real KI
neutor real


ELIN
SAMSUNG
neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

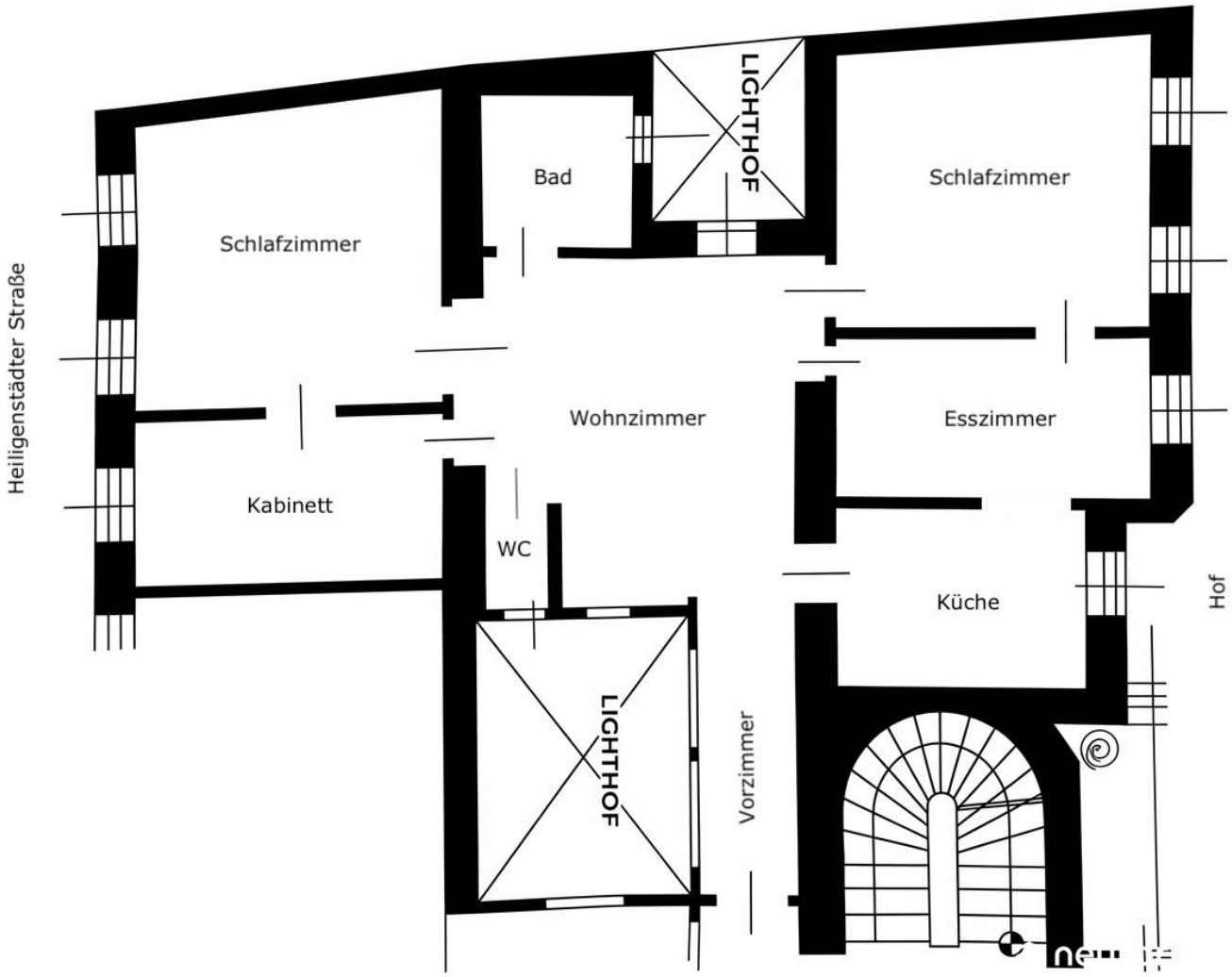

neutor real


neutor real KI
neutor real


neutor real KI
neutor real


MEZZANIN
neutor real KI
neutor real


wienerlinien.at
8953
neutor real


Heiligenstädter Straße
Schlafzimmer
Bad
LICHTHOF
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Esszimmer
Kabinett
WC
Küche
Hof
LICHTHOF
Vorzimmer

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 113 m² große, teilsanierte 4-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 9. Wiener Bezirks, nahe Nußdorfer Straße und dem U-Bahn-Knoten Spittelau.

Die Wohnung befindet sich im **Mezzanin eines gepflegten klassischen Wiener Zinshauses mit Lift** und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, den praktischen Grundriss und den charakteristischen Altbauflair. Die zentrale Erschließung der Räume bietet viel Flexibilität und macht die Wohnung ideal für Familien, Paare oder für alle, die großzügiges Wohnen in urbaner Lage schätzen.

Eckdaten

- **Wohnnutzfläche:** ca. 113 m²
- **Zimmer:** 4
- **Stockwerk:** Mezzanin
- **Lift:** ja (aktuell in den BK noch nicht berücksichtigt, da vom Verkäufer nicht genutzt)
- **Kellerabteil:** ja
- **Badezimmer:** Dusche & Badewanne
- **WC:** separat, mit Fenster
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Küche:** voll ausgestattete Einbauküche mit Sitzmöglichkeit
- **Möblierung:** möbliert

Wohnungsbeschreibung

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **großzügigen Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind. Der durchdachte Grundriss sorgt für kurze Wege und eine angenehme Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

Die **voll ausgestattete Einbauküche mit Sitzmöglichkeit** bildet einen kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich das **Esszimmer**, das ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet.

Das **großzügige Wohnzimmer** liegt zentral in der Wohnung und überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und die großzügige Gestaltung.

Die **drei weiteren Zimmer** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zwei der Zimmer verfügen teilweise über praktische Einbauschränke.

Das Badezimmer ist mit **Dusche und Badewanne** ausgestattet. Das WC ist separat angelegt und verfügt über ein Fenster.

Die Wohnung bietet damit eine hervorragende Grundlage, um **Altbaucharme mit modernen Wohnideen** zu verbinden und ein individuelles Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Haus & Altbaucharakter

Das Gebäude präsentiert sich als **klassisches Wiener Zinshaus mit historischen Details und reichhaltigen Zierelementen**. Die Allgemeinbereiche befinden sich in einem gepflegten historischen Zustand.

Der **Erhaltungszustand der Liegenschaft ist als sehr gut** zu bezeichnen.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre **zentrale und hervorragend angebundene Lage im 9. Bezirk**.

Die **U6-Station Nußdorfer Straße** sowie der wichtige **U-Bahn-Knoten Spittelau mit U4 und U6** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Damit gelangen Sie schnell in die Innenstadt und in zahlreiche weitere Stadtteile Wiens.

Für Erholung und Freizeit liegt der **Donaukanal nur wenige Schritte entfernt** und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Kosten

Kaufpreis: € 510.000,–

Betriebskosten: ca. € 290,– inkl. USt.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher USt.

Highlights auf einen Blick:

? ca. 113 m² Wohnfläche

? 4 großzügige Zimmer

? klassischer Wiener Altbau

? Mezzanin mit Lift

? praktische zentrale Raumaufteilung

? Badezimmer mit Dusche & Badewanne

? separates WC mit Fenster

? voll ausgestattete Küche

? Kellerabteil

? U4/U6 Spittelau & U6 Nußdorfer Straße in wenigen Gehminuten

? Donaukanal in unmittelbarer Nähe

? hervorragende Infrastruktur

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap