

**ALTBAU. RUHE. ALSERGUND. - Generalsanierte
2-Zimmer-Wohnung zwischen urbanem Wien und ruhigem
Innenhof.**



Einrichtungsbeispiel KI Generiert - Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 5675/594

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Gesamtmiete	1.107,43 €
Kaltmiete (netto)	788,20 €
Kaltmiete	999,48 €
Betriebskosten:	131,28 €
USt.:	107,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

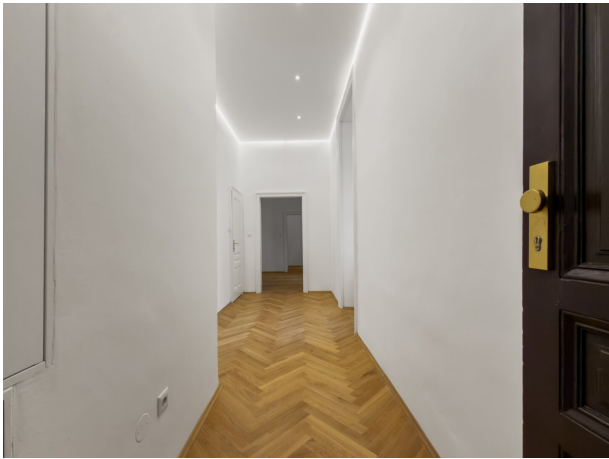


Stefan Emmer

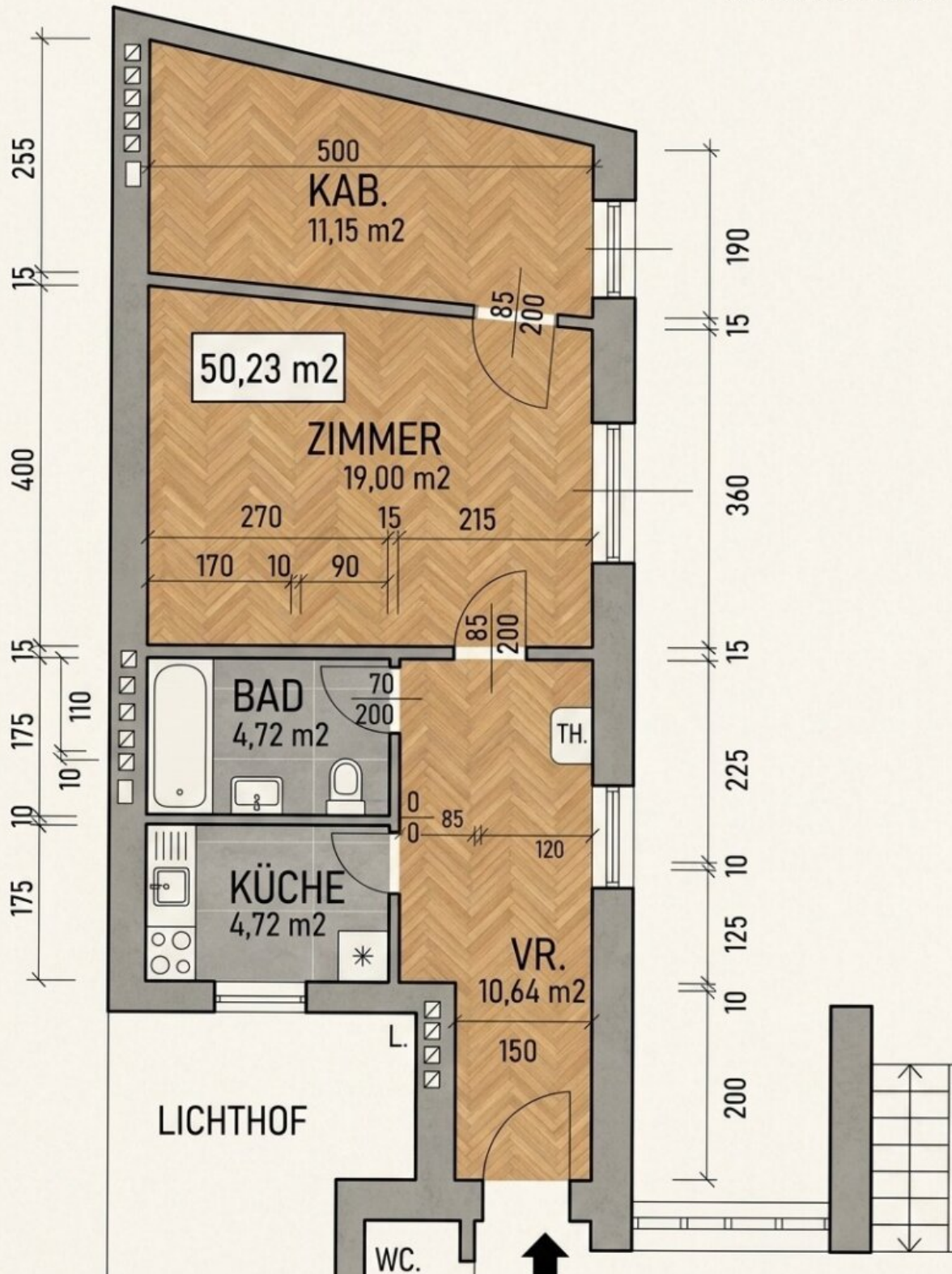
VIEMMO Real Estate GmbH











Objektbeschreibung

ALTBAU. RUHE. ALSERGUND.

Generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung zwischen urbanem Wien und ruhigem Innenhof.

Mitten in der Stadt zu wohnen bedeutet nicht, auf Ruhe verzichten zu müssen.

— ANFRAGEN & TERMINVEREINBARUNG FÜR DIE BESICHTIGUNG AUSSCHLIESSLICH VIA E-MAIL —

Besichtigungstermin

Die Besichtigung der Wohnung findet am **Montag, den 31.08.2026, zwischen 16:30 und 18:00 Uhr** statt. Wir bitten Sie bei Besichtigungswunsch, uns **zusätzlich zu Ihrer Anfrage eine gesonderte Anmeldung zur Besichtigung per E-Mail an office@viemmo.com zu** übermitteln. Nach erfolgter Anmeldung erhalten Sie die Rückbestätigung zum Besichtigungstermin.

Die Marktgasse 49 im 9. Bezirk verbindet beides auf eine Weise, die für Wien typisch und gleichzeitig immer seltener geworden ist: Vor der Haustür beginnt das urbane Leben des Alsergrunds, wenige Schritte entfernt liegen Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel, Gastronomie und universitäres Leben – und innerhalb der eigenen vier Wände bleibt davon vor allem eines zurück: Ruhe.

Im 1. Stock eines klassischen Wiener Altbaus befindet sich diese **2026 generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit rund 50,19 m² Wohnfläche**. Ihre Räume sind zum ruhigen Innenhof orientiert, der Grundriss ist klar gegliedert und die Gestaltung verbindet klassische Altbauelemente mit einer zurückhaltenden, zeitgemäßen Ausstattung.

Fischgrätparkett, hohe Räume und klassische Türen geben der Wohnung ihren ursprünglichen Wiener Charakter. Die neue Küche und das vollständig ausgestattete Badezimmer bringen sie technisch und funktional in die Gegenwart.

Ein Zuhause, das nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen.

MIETKONDITIONEN

Hauptmietzins netto: € 788,20

Betriebskosten inkl. Lift netto: € 131,28

Küchenmiete netto: € 80,00

Gesamtmiete netto: € 999,48

Gesamtmiete inkl. USt.: € 1.107,43 pro Monat

Das Mietverhältnis wird **unbefristet** abgeschlossen.

Die **Kaution beträgt 5 Bruttomonatsmieten (BMM)**.

50 QUADRATMETER. KLAR GEDACHT.

Die Wohnung folgt einer klassischen Raumaufteilung und nutzt ihre Fläche angenehm selbstverständlich.

Vom großzügigen Vorraum mit rund **10,64 m²** erschließen sich die einzelnen Bereiche der Wohnung. Statt Küche, Essen und Wohnen auf möglichst wenig Fläche zusammenzuführen, bleiben die Funktionen bewusst voneinander getrennt.

Das Herzstück bildet das rund **19 m² große Wohn- und Esszimmer**. Seine Proportionen lassen ausreichend Freiheit für einen vollwertigen Wohnbereich und einen eigenen Essplatz. Der Fischgrätparkett bringt Wärme in den Raum und bildet gemeinsam mit den klassischen Altbautüren und den hellen Wandflächen eine zeitlose Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Die Ausrichtung zum Innenhof schafft dabei jene angenehme Distanz zum Straßenraum, die gerade in einer zentralen Stadtwohnung besondere Qualität besitzt.

Keine Wohnung für den kurzen Moment.

Sondern ein Zuhause, in dem man ankommen kann.

EIN SCHLAFZIMMER FÜR DEN RÜCKZUG.

Mit rund **11,15 m²** ist das Schlafzimmer klar vom Wohnbereich getrennt und ebenfalls zum Innenhof orientiert.

Die längliche Raumform ermöglicht eine klassische Möblierung mit Doppelbett und Stauraum, während Fischgrätparkett und Altbautüren die Gestaltung des Wohnbereichs konsequent fortführen.

So entsteht ein eigener Rückzugsraum, der genau das bietet, was man nach einem langen Tag in der Stadt sucht: Ruhe.

DIE KÜCHE BLEIBT KÜCHE.

Die rund **4,72 m² große Küche** ist separat ausgeführt und bereits vollständig ausgestattet.

Die weißen, geradlinigen Fronten halten sich bewusst zurück und werden durch dunkle Arbeitsflächen akzentuiert. Die kompakte Planung nutzt den vorhandenen Raum effizient und bietet alle wesentlichen Funktionen für den täglichen Gebrauch.

Backofen, Kochfeld und weitere Elektrogeräte sind bereits integriert – ein wichtiger Vorteil für eine Mietwohnung, die ohne umfangreiche eigene Investitionen bezogen werden soll.

Die Trennung vom Wohnraum ist dabei bewusst klassisch: Kochen findet in einem eigenen Raum statt, während das Wohn- und Esszimmer vollständig dem Wohnen vorbehalten bleibt.

ALTBAUCHARAKTER, NEU INTERPRETIERT.

Die Generalsanierung 2026 hat den Charakter der Wohnung nicht ersetzt, sondern weiterentwickelt.

Im Wohn- und Schlafbereich wurde Fischgrätparkett verlegt, während die klassischen Türen und Proportionen den ursprünglichen Altbaucharakter erhalten. Helle Wandflächen geben den Räumen Ruhe und lassen genügend Freiheit für den eigenen Wohnstil.

Auch technisch wurde die Wohnung modernisiert. Eine **neue Gastherme** übernimmt die Beheizung der Wohnung. Das Haus selbst verfügt über einen **Personenaufzug**, wodurch die Wohnung im 1. Stock komfortabel erreichbar ist.

Die Nord-West-Ausrichtung zum ruhigen Innenhof unterstreicht den zurückgezogenen Charakter der Wohnung zusätzlich.

EIN BAD FÜR DEN ALLTAG.

Das rund **4,72 m² große Badezimmer** ist modern und funktional gestaltet.

Helle Wandflächen und großformatige Fliesen schaffen eine ruhige Basis, während Badewanne mit Duschköglichkeit, Waschbecken und WC kompakt und sinnvoll angeordnet sind. Ein **Waschmaschinenanschluss** ist ebenfalls vorhanden.

Die Gestaltung folgt damit derselben Linie wie die übrige Wohnung: klar, hochwertig und darauf ausgelegt, auch langfristig zu funktionieren.

RAUMAUFTEILUNG

Wohnfläche gesamt **ca. 50,19 m²**

Wohn-/Esszimmer **ca. 19,00 m²**

Schlafzimmer **ca. 11,15 m²**

Vorraum **ca. 10,64 m²**

Küche **ca. 4,72 m²**

Badezimmer **ca. 4,72 m²**

2 Zimmer | 1. Stock | Personenlift

HIGHLIGHTS

- Generalsanierte Altbauwohnung im 9. Bezirk
- Sanierung **2026**
- **ca. 50,19 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- ruhige Innenhofausrichtung
- Nord-West-Ausrichtung
- klassischer Fischgrätparkett im Wohn- und Schlafbereich
- großzügiges Wohn-/Esszimmer mit ca. **19 m²**
- separates Schlafzimmer
- separate, voll ausgestattete Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- modernes Badezimmer
- Badewanne mit Duschmöglichkeit
- Waschmaschinenanschluss

- neue Gastherme
- Personenaufzug

2. Stock

- **unbefristetes Mietverhältnis**
- ab sofort verfügbar

ALSERGRUND – WIEN IM ALLTAG.

Der 9. Bezirk gehört zu jenen Teilen Wiens, deren Qualität sich besonders im täglichen Leben zeigt.

Die Marktgasse liegt eingebettet in ein gewachsenes Stadtviertel zwischen **Liechtensteinstraße, Franz-Josefs-Bahnhof und Donaukanal**. Historische Häuser, kleine Geschäfte, Gastronomie und die Nähe zu universitären und medizinischen Einrichtungen prägen das Umfeld.

Vieles, was man im Alltag benötigt, liegt unmittelbar vor der Haustür.

Der nächste Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich laut den ausgewiesenen Entfernungen jeweils rund **200 Meter** entfernt, eine Apotheke rund **225 Meter**. Kindergarten und Schule liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung; universitäre Einrichtungen sind bereits ab rund **300 Metern** erreichbar.

Besonders angenehm ist die Verbindung von urbaner Lage und Grünraum. Richtung Westen öffnet sich das Viertel rund um den **Liechtensteinpark**, während in östlicher Richtung der **Donaukanal** mit seinen Spazier- und Radwegen erreichbar ist.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend eingebunden. Bus und Straßenbahn befinden sich laut Exposé bereits in rund **150 Metern** Entfernung, die nächste U-Bahn-Station in rund **425 Metern** und der Bahnhof in rund **400 Metern**.

Damit funktioniert der Alltag hier weitgehend ohne Auto.

Zur Universität.

Ins Büro.

Zum Einkaufen.

Zum Kaffee im Grätzl.

Oder weiter Richtung Innenstadt.

Gerade diese Selbstverständlichkeit kurzer Wege macht den Alsergrund zu einer Wohnlage, die nicht nur auf dem Stadtplan zentral ist, sondern sich auch so anfühlt.

DRAUSSEN STADT. DRINNEN RUHE.

Die Marktgasse steht für eine Form des Wiener Wohnens, die Gegensätze selbstverständlich miteinander verbindet.

Ein klassischer Altbau und eine umfassende Sanierung.

Fischgrätparkett und eine moderne Ausstattung.

Zentrale Lage und ruhige Innenhoforientierung.

Auf rund **50,19 m²** entsteht damit ein Zuhause, das sich besonders an Singles und Paare richtet, die keine Übergangslösung suchen, sondern eine Wohnung, in der sie länger bleiben können.

Dazu passt auch ein Detail, das auf dem Wiener Mietmarkt besondere Bedeutung hat:

Die Wohnung wird unbefristet vermietet.

Einziehen, einrichten und bleiben.

Mit dem Alsergrund vor der Haustür – und der Ruhe des Innenhofs dahinter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap