Zeitlos schön im 9. Bezirk – hochwertig sanierter Wiener Altbau



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/128

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 216,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	165,87 €
USt.:	16,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien










KI Einrichtungsbeispiel













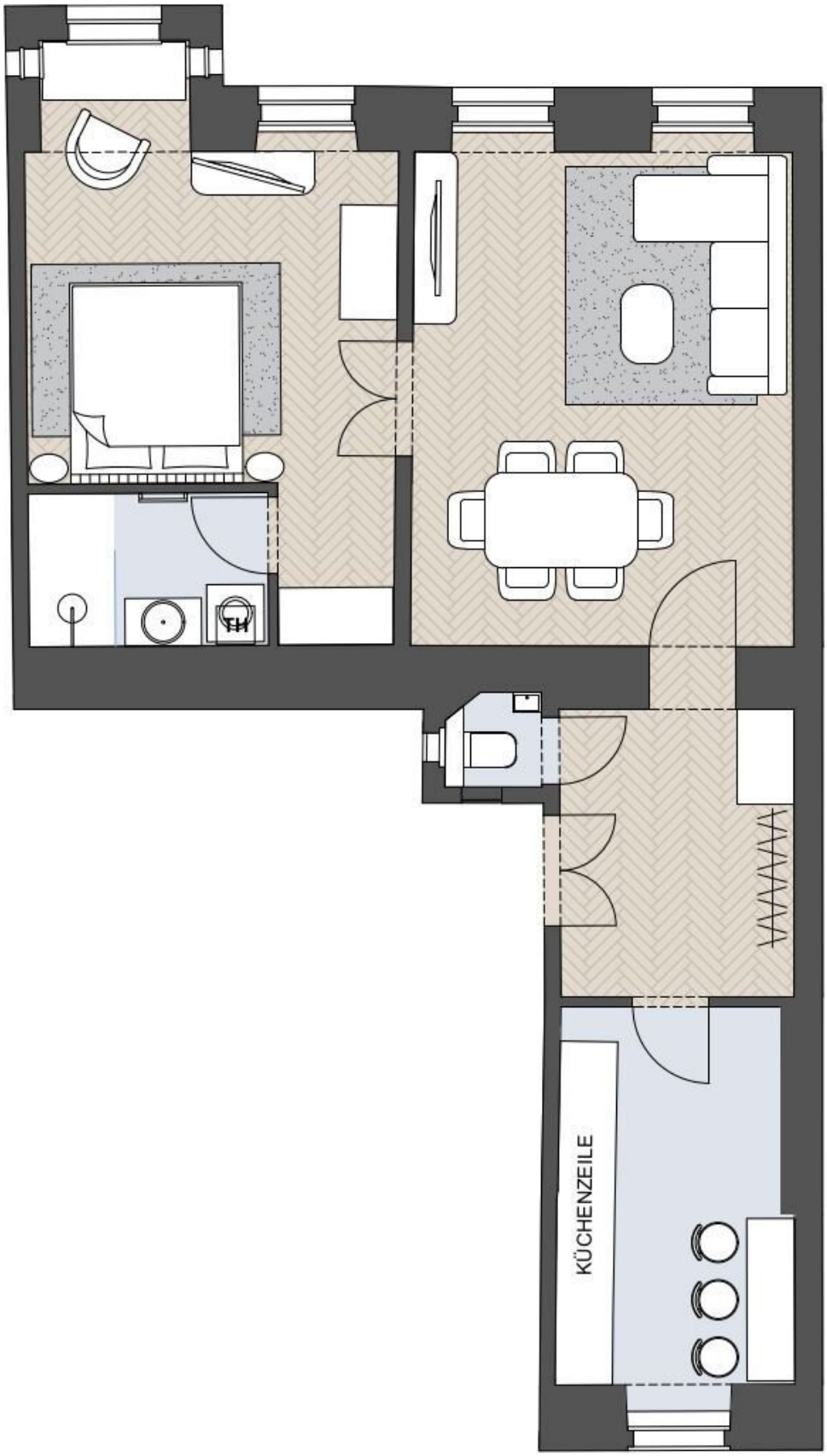









IMMO REBELLEN


KÜCHENZEILE

Objektbeschreibung

Wunderschön sanierter Altbau im 9. Bezirk – stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage

English version below

In einer **besonders gefragten Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks** befindet sich diese vollständig sanierte **2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 59,76 m² Wohnfläche**. Großzügige Raumproportionen, hohe Räume, große Fenster und schöner Parkettboden geben der Wohnung genau jene Mischung aus klassischem Wiener Altbau und moderner, zurückhaltender Gestaltung, die heute nur schwer zu finden ist. Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Personenaufzug** und präsentiert sich bezugsfertig in einem ausgesprochen stimmigen Gesamtzustand.

HIGHLIGHTS

• **Vollständig sanierte Altbauwohnung** in sehr gepflegtem Zustand

• **Großzügige, helle Räume** mit klassischem Altbaucharakter

• **Schöner Parkettboden** und hochwertige, zeitlose Gestaltung

• **Moderne Einbauküche, saniertes Badezimmer & separates WC**

• **Gefragte Lage im 9. Bezirk** mit hervorragender öffentlicher Anbindung

HARDFACTS

Wohnfläche: ca. 59,76 m²

Zimmer: 2

Etage: 1. Obergeschoss

Gebäude: Altbau

Zustand: vollsaniert

Küche: moderne Einbauküche

Badezimmer: mit Dusche

WC: separat

Heizung: Gasetagenheizung

Lift: Personenaufzug vorhanden

Kaufpreis: € 499.000,--

DIE WOHNUNG

Schon beim Betreten zeigt sich, wie gut die vorhandene Fläche genutzt wurde. Die beiden Zimmer sind **großzügig dimensioniert und angenehm hell**, wodurch die knapp 60 m² deutlich weitläufiger wirken. Im Wohnbereich lässt sich neben einer großen Sofalandschaft problemlos ein eigener Essbereich integrieren, ohne dass der Raum an Großzügigkeit verliert. Auch das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Nachtkästchen und zusätzliche Stauraumlösungen.

Besonders gelungen ist die Verbindung aus **klassischen Altbauelementen und der frischen Sanierung**. Der warme Parkettboden bildet einen schönen Kontrast zu den hellen Wänden, während die moderne Einbauküche bewusst klar gehalten ist und sich unaufdringlich in die Wohnung einfügt. Das Badezimmer mit Dusche wurde ebenfalls zeitgemäß gestaltet; das WC befindet sich separat. Das Ergebnis ist eine Wohnung, die hochwertig wirkt, ohne überladen zu sein – **hell, elegant und sofort bezugsbereit**.

LAGE

Die Wohnung befindet sich im **Alsergrund, in einer der gefragten innerstädtischen Wohnlagen Wiens**. Die Umgebung verbindet die typische Architektur des 9. Bezirks mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche weitere Geschäfte liegen in der näheren Umgebung. Gleichzeitig sind auch Universitäten, medizinische Einrichtungen und viele bekannte Ziele des Bezirks rasch erreichbar.

Besonders stark ist die **öffentliche Anbindung**. U-Bahn, mehrere Straßenbahn- und Buslinien

sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar und schaffen schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und in zahlreiche weitere Bezirke. Damit bietet die Lage genau jene Kombination aus **Nähe zum Zentrum, gewachsener Nachbarschaft und kurzen Wegen**, für die der 9. Bezirk seit Jahren geschätzt wird.

Hinweis: Einzelne Bilder wurden virtuell möbliert und dienen der besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte. Maßgeblich ist ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei Besichtigung.

ENGLISH VERSION

Fully Renovated Period Apartment in Vienna's 9th District – Stylish 2-Room Residence in a Sought-After Location

Set in a **highly sought-after area of Vienna's 9th district**, this fully renovated **2-room period apartment offers approximately 59.76 m² of living space**. Generous proportions, high ceilings, large windows and beautiful parquet flooring create the distinctive atmosphere of a classic Viennese apartment, complemented by a clean and understated contemporary interior. The property is located on the **first floor of a well-maintained period building with a passenger lift** and is ready for immediate occupancy.

HIGHLIGHTS

• **Fully renovated period apartment** in excellent condition

• **Bright and generously proportioned rooms** with classic Viennese character

• **Beautiful parquet flooring** and timeless interior finishes

• **Modern fitted kitchen, renovated bathroom & separate toilet**

• **Sought-after location in Vienna's 9th district** with excellent public transport connections

KEY FACTS

Living area: approx. 59.76 m²

Rooms: 2

Floor: 1st floor

Building: period building

Condition: fully renovated

Kitchen: modern fitted kitchen

Bathroom: with shower

Toilet: separate

Heating: individual gas heating

Lift: passenger lift

Purchase price: € 499,000

THE APARTMENT

The layout makes excellent use of the available space. Both rooms are **generously proportioned and filled with natural light**, giving the apartment a noticeably spacious feel. The living room easily accommodates a substantial seating area as well as a separate dining space, while the bedroom provides enough room for a large bed and additional storage.

The renovation has been designed to complement rather than overpower the apartment's original character. Warm parquet flooring, bright walls and the generous proportions of the rooms create an elegant backdrop, while the modern fitted kitchen blends naturally into the overall design. A renovated bathroom with shower and a separate toilet complete the layout. The result is a **bright, refined and immediately move-in-ready home**.

LOCATION

The apartment is situated in **Alsergrund, one of Vienna's established inner-city residential districts**. The neighbourhood offers an excellent selection of cafés, restaurants, supermarkets, bakeries, pharmacies and everyday amenities, while universities, medical institutions and

many of the district’s well-known destinations are also within easy reach.

Public transport connections are particularly strong, with **underground, tram, bus and railway connections** providing quick access to Vienna’s city centre and other parts of the city. It is a location that combines **centrality with the character of an established Viennese neighbourhood**.

Note: Some images have been virtually staged to illustrate possible furnishing concepts. Only the actual condition of the property at the time of viewing is authoritative.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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 <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap