| PROVISIONSFREI | HELLE RÄUME | 2 ZIMMER MÖGLICH |



Objektnummer: 1170026

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tendlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,22 m²
Nutzfläche:	48,22 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	378.000,00 €
Betriebskosten:	98,57 €
Heizkosten:	18,54 €
USt.:	12,93 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39







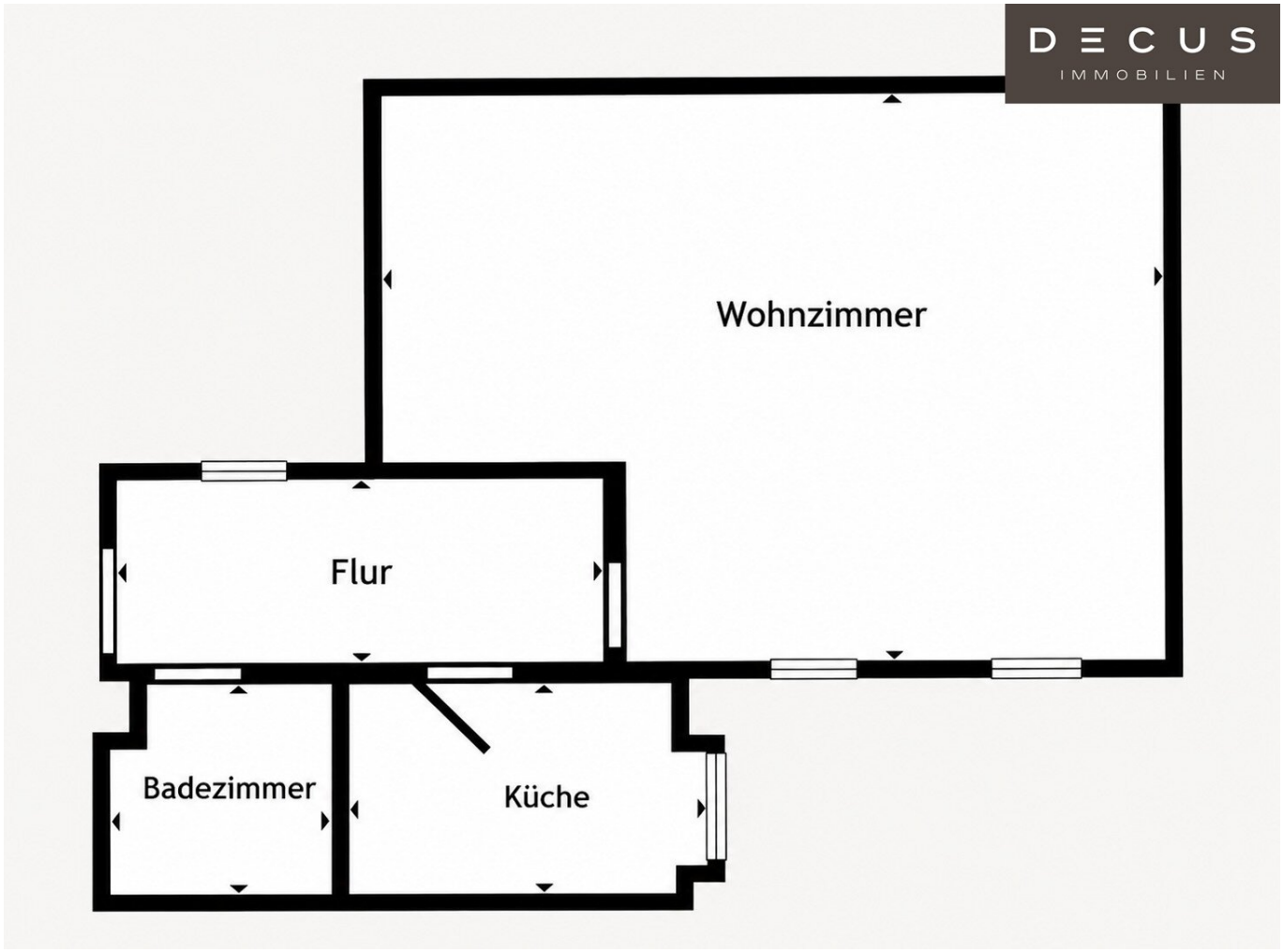











DECUS
IMMOBILIEN
Wohnzimmer
Flur
Badezimmer
Küche

Objektbeschreibung

Lichtdurchfluteter Altbaucharme im 5. Liftstock – Wohnen mit Weitblick und flexiblem Raumkonzept in der Tendlergasse

Informationen zum Objekt und Ausstattung

In begehrter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks, in der charmanten Tendlergasse, präsentiert sich diese stilvolle Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. **48 m²** als ein **lichtdurchflutetes Wohnjuwel** mit besonderem Wohlfühlcharakter. Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock** eines Wiener Altbauhauses aus dem Jahr 1909 und vereint den Charme historischer Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist zweifellos ihre außergewöhnliche Helligkeit. Dank der erhöhten Stockwerkslage und der großzügigen Fensterflächen wird der Wohnbereich von reichlich natürlichem Tageslicht durchflutet. Sonnenstrahlen tanzen über den klassischen Fischgrätparkettboden, während die hellen Wände das Licht sanft reflektieren und den Räumen eine offene, freundliche Atmosphäre verleihen. Der reizvolle Ausblick auf die umliegenden Dächer und Baumkronen unterstreicht das luftige Wohngefühl und schafft einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der mit seinen weitläufigen Dimensionen zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die freundliche Ausstrahlung, der wunderschöne Lichteinfall und das klassische Parkett verleihen dem Raum eine besondere Eleganz und schaffen ein einladendes Ambiente zum Wohnen, Entspannen und Genießen.

Besonders attraktiv ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit des großzügigen Wohnbereichs. Dank des weitläufigen Grundrisses lässt sich dieser ganz nach individuellen Wohnbedürfnissen gestalten und **bei Bedarf durch eine geschickte Möblierung oder den Einbau einer Trennwand in zwei separate Wohnbereiche unterteilen**. So kann beispielsweise ein gemütlicher Wohnbereich mit einem getrennten Schlafbereich kombiniert werden. Diese vielseitige Nutzungsmöglichkeit eröffnet zusätzlichen Spielraum für individuelle Wohnideen und ermöglicht die Schaffung einer funktionalen 2-Zimmer-Lösung. Eine bauliche Trennung ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und technischen Machbarkeit möglich.

Die separate Küche präsentiert sich in modernem, zeitlosem Weiß und überzeugt durch ihre klare Gestaltung sowie eine funktionale Ausstattung mit Kochfeld, Backofen und großzügigen Stauraummöglichkeiten. Ein eigenes Fenster sorgt auch hier für angenehmes Tageslicht und

eine freundliche Atmosphäre.

Das gepflegte Badezimmer ist mit einer verglasten Dusche, einem WC, einem Handwaschbecken sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Die Kombination aus außergewöhnlicher Helligkeit, großzügigem Wohnbereich, klassischem Fischgrätparkett, moderner Ausstattung und der komfortablen Erreichbarkeit mittels Lift macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

Die Vermittlungsprovision wird vom Abgeber getragen.

Raumprogramm

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **48 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Raumdimensionen und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Über den Vorraum gelangt man in die einzelnen Bereiche der Wohnung. Das Herzstück bildet der außergewöhnlich helle und weitläufige Wohnraum, der dank seiner großzügigen Fensterflächen von reichlich Tageslicht durchflutet wird.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, den großzügigen Wohnbereich durch eine geschickte Möblierung oder den Einbau einer Trennwand in einen separaten Wohn- und Schlafbereich zu unterteilen. Dadurch lässt sich die derzeit offen gestaltete Wohnung bei Bedarf in eine funktionale 2-Zimmer-Lösung verwandeln.

Das Raumprogramm umfasst:

- Vorraum mit Zugang zu den weiteren Räumlichkeiten
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit klassischem Fischgrätparkett
- Möglichkeit zur Schaffung eines separaten Schlafbereichs
- Separate, modern ausgestattete Küche mit Fenster, Einbaumöbeln, Kochfeld und Backofen
- Badezimmer mit Dusche, WC, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper

Die flexible Raumgestaltung und die außergewöhnliche Helligkeit verleihen dieser Wohnung einen besonderen Wohncharakter und bieten ideale Voraussetzungen für ein stilvolles Zuhause.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Tendlergasse, im Herzen des begehrten 9. Wiener Gemeindebezirks, Alsergrund**. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren unverwechselbaren Wiener Altbaucharme, eine hervorragende Infrastruktur und die gelungene Verbindung aus urbaner Lebendigkeit und angenehmer Wohnatmosphäre aus.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Gehweite. Eine abwechslungsreiche Auswahl an gemütlichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften entlang der Währinger Straße und in den umliegenden Gassen lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Linie U6 ist nur rund 325 Meter entfernt, während Straßenbahn- und Busverbindungen bereits in etwa 275 Metern erreichbar sind. Dadurch ist eine rasche und unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in zahlreiche weitere Stadtteile gewährleistet.

Auch die Nähe zu bedeutenden Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts. Das Allgemeine Krankenhaus der Stadt Wien (AKH), die Medizinische Universität Wien sowie weitere universitäre Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Damit eignet sich die Wohnlage besonders für Studierende, Universitätsangehörige, medizinisches Fachpersonal und Berufstätige.

Für Erholung und entspannte Stunden im Grünen bietet sich insbesondere der nahegelegene Arne-Karlsson-Park an. Auch der Liechtensteinpark mit seinen weitläufigen Grünflächen ist gut erreichbar und lädt zu Spaziergängen und erholsamen Auszeiten vom städtischen Alltag ein.

Die Tendlergasse verbindet auf besondere Weise urbanen Komfort, ausgezeichnete Infrastruktur und den zeitlosen Charme des Wiener Alsergrunds. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die das pulsierende Stadtleben genießen und gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen, lebenswerten Nachbarschaft schätzen.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap