Urban Heritage Living - Helles 2 Zimmer Altbau Apartment | 4. Stock



Objektnummer: 1170189

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spittelauer Lände
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	158,14 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,62
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	330,12 €
Sonstige Kosten:	321,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



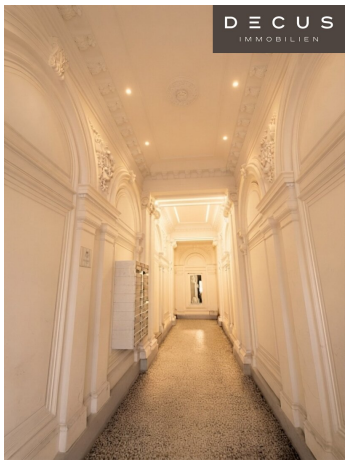
Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 16 11 701
H +43 660 16 11 70
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

























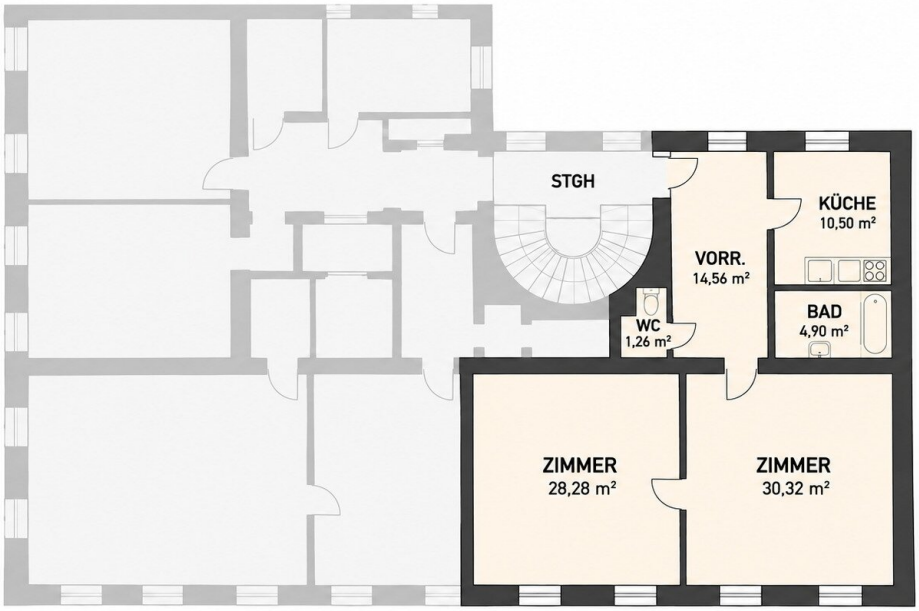







DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

TOP 13

4. STOCK

Vorraum	14,56 m²
Küche	10,50 m²
Bad	4,90 m²
WC	1,26 m²
Zimmer	28,28 m²
Zimmer	30,32 m²
Wohnnutzfläche	**89,82 m²**

lt. Plan: 90,10 m²

DECUS
IMMOBILIEN



GEBÄUDE HÖHE

STRASSENANSICHT - SPITTELAUER LÄNDE

Objektbeschreibung

Historische Eleganz trifft auf zeitgemäßes Wohngefühl.

Hohe Räume, wunderschöne Parkettböden, klassische Flügeltüren und großzügige Fensterflächen – diese charmante Altbauwohnung im 4. Stock vereint die unverwechselbare Atmosphäre eines Wiener Stilaltbaus mit einer hellen, freundlichen Wohnqualität.

Bereits das **frisch sanierte, sonnengelbe Eckhaus** mit seiner reich gegliederten Fassade und den eleganten weißen Stuckelementen zieht die Blicke auf sich. Im Inneren empfängt ein prachtvolles Entrée mit kunstvollen Verzierungen, hohen Säulen und historischen Architekturdetails – ein stilvoller Auftakt, der den besonderen Charakter des Hauses unterstreicht.

Die ebenfalls frisch ausgemalte und aufgefrischte Wohnung überzeugt durch ihre klassische Altbauarchitektur, eine angenehme Raumaufteilung und den schönen Ausblick aus dem 4. Stock.

AUSSTATTUNG & RAUMAUFTEILUNG

Ein Zuhause mit Charakter und großzügigem Raumgefühl.

Der Eingangsbereich empfängt mit einem geräumigen Vorraum, dessen maßgefertigt wirkende, weiße Einbauschränke viel Stauraum bieten und sich harmonisch in die Architektur einfügen.

Von hier gelangt man in die separate, funktional ausgestattete **Küche mit hellen Einbaumöbeln**. Eine kleine Frühstückstheke am Fenster schafft einen gemütlichen Platz für den ersten Kaffee des Tages – begleitet von einem schönen Weitblick über den Innenhof und die umliegenden Dächer.

Das Herzstück der Wohnung bilden die **beiden hellen, großzügigen Wohnräume**. Ihre klassischen Parkettböden, hohen Fenster und eleganten Flügeltüren verleihen ihnen jene zeitlose Ausstrahlung, die den Wiener Altbau so begehrenswert macht.

Besonders reizvoll ist das Zusammenspiel historischer Elemente mit moderner Lichtgestaltung: Indirekte Deckenbeleuchtung und dezente Wandleuchten setzen die Räume stimmungsvoll in Szene. Die beiden miteinander verbundenen Zimmer bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten – etwa als eleganter Wohnsalon und behagliches Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet. Ein separates WC ergänzt die Raumaufteilung.

Es steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

ZUSAMMENFASSUNG

Ein Stück Wiener Architekturgeschichte – neu interpretiert für zeitgemäßes Wohnen.

Diese charmante Altbauwohnung überzeugt mit ihrer gelungenen Kombination aus klassischer Architektur, großzügigem Raumgefühl und urbaner Lebensqualität. Die frisch sanierte Fassade, das prachtvolle Entrée und die hellen Wohnräume verleihen der Immobilie eine besondere Ausstrahlung.

Ein stilvolles Zuhause für Menschen, die den unverwechselbaren Charakter des Wiener Altbaus lieben und die Vorzüge des pulsierenden Stadtlebens schätzen.

LAGE & UMGEBUNG

Urban Heritage Living – Wiener Lebensgefühl zwischen Donaukanal und Innenstadt

Die Spittelauer Lände 23 vereint den unverwechselbaren Charakter des historischen Wiens mit der Lebendigkeit einer modernen Metropole. Im traditionsreichen 9. Wiener Gemeindebezirk, Alsergrund, gelegen, bietet diese Adresse ein facettenreiches urbanes Umfeld, ausgezeichnete Infrastruktur und eine attraktive Nähe zur Wiener Innenstadt.

Die unmittelbare Lage an der Spittelauer Lände, einer der zentralen Verkehrsachsen entlang des Donaukanals, unterstreicht den großstädtischen Charakter dieses Standorts. Hier genießt man die Vorzüge kurzer Wege, vielfältiger Mobilitätsmöglichkeiten und eines lebendigen Stadtviertels.

Der Donaukanal direkt vor der Haustüre eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Seine weitläufigen Uferwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Laufrunden und Fahrradtouren ein – ein reizvoller Kontrast zur Dynamik des urbanen Alltags.

Nur wenige Minuten entfernt entfaltet das charmante **Servitenviertel** sein besonderes Flair. Kleine Boutiquen, gemütliche Cafés, ausgezeichnete Restaurants und liebevoll geführte

Geschäfte verleihen diesem Teil des Alsergrunds eine beinahe französische Atmosphäre. Auch die Nußdorfer Straße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Über die nahegelegene U4-Station Friedensbrücke sowie die umliegenden Straßenbahnverbindungen sind die Wiener Innenstadt, der Schottenring und zahlreiche weitere Stadtteile bequem erreichbar. Universitäten, medizinische Einrichtungen und das vielfältige kulturelle Angebot Wiens ergänzen die hohe Standortqualität.

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock eines klassischen Wiener Altbaus** und verbindet die charakteristische Architektur vergangener Zeiten mit dem Lebensgefühl einer weltoffenen Stadt.

Eine Wohnadresse für Menschen mit Sinn für Wiener Architektur, urbanen Lifestyle und die besondere Energie einer Stadt, die Tradition und Moderne auf unverwechselbare Weise verbindet.

Anmerkung zu den Betriebskosten:

Unter Sonstiges ist der Betrag von 321,93 EUR angeführt. Dies betrifft ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft, welches durch aufgenommen werden musste für die Sanierung des Hauses nach einem Schadenfall. Die anderen Beträge sind zusammengefasst: Betriebskosten, Liftkosten und Rücklage.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap