Stadtleben mit Loggia – 3 Zimmer mitten im 9. Bezirk



Objektnummer: 960/75813

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,95 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	77,51 €
USt.:	7,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien




















REAL
Immobilien
4. STOCK



Skizze Wohnung


Währinger Park
Nußdorfer Straße
Mollgasse
Geozentrum
Lustkandlgasse
Sobieskigasse
Nußdorfer Straße
Rufgasse
Liechtensteinstraße
Augasse
Gymnasiumstraße
Edelhofgasse
Sternwartestraße
Michaelerstraße
Canisiusgasse
Reznicekgasse
Wiesengasse
Badgasse
Althanstraße
Semperstraße
Säulengasse
Schubertgasse
Salzergasse
Nordbergstraße
Friedensbrücke
Riglergasse
Sanatorium Hera, Krankenfürsorgeanstalt...
Franz-Josefs
Lichtentalerpark
Gentzgasse
Löblichgasse
Sechsschimmelgasse
Währinger Straße-Volksoper
Marktgasse
Alserbachstraße
Schulgasse
Fuchsthallergasse
Bleichergasse
Porzellangasse
Liechtensteinpark
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer- Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und bietet auf rund 62 m² ein angenehmes Raumgefühl sowie vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen.

Mittelpunkt ist das rund 24 m² große Wohnzimmer mit schönem Parkettboden und direktem Zugang zur Loggia. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die rund 4 m² große Loggia ist ein besonderes Highlight. Sie bietet einen geschützten Platz im Freien – für den ersten Kaffee am Morgen, eine kleine Auszeit zwischendurch oder entspannte Stunden nach einem Tag in der Stadt.

Zwei weitere Zimmer eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein getrenntes WC sowie ein geräumiger Vorraum mit Einbauschrank ergänzen das Raumangebot.

Ein Kellerabteil sowie eine Waschküche im Haus runden das Angebot ab.

Die Sobieskigasse liegt mitten in einem der beliebtesten innerstädtischen Wohnbezirke Wiens.

Rund um die Nußdorfer Straße und die Währinger Straße findet sich alles, was den Alltag angenehm macht: Supermärkte, Bäckereien, kleine Geschäfte, Apotheken, Cafés und Restaurants, alles lässt sich bequem zu Fuß erledigen.

Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten: Die Volksoper, das WUK und die nahe gelegenen Universitätsstandorte machen diesen Teil des Alsergrunds besonders attraktiv.

Straßenbahnlinien 37 und 38 und U6-Station Nußdorfer Straße sind fußläufig erreichbar, ebenso weitere Straßenbahn- und Busverbindungen im Umfeld der Währinger Straße

Ob in die Innenstadt, zur Universität, zum Schottentor oder in andere Wiener Bezirke – von hier aus ist man auch ohne Auto bestens unterwegs.

Die wichtigsten Eckdaten

- Ca. 66 m² Gesamtnutzfläche inklusive ca. 4 m² Loggia

- 3 Zimmer
- 4. Stock mit Lift
- Wohnzimmer mit direktem Loggiazugang
- Eichenparkett- und Fliesenböden
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und separates WC
- Etagenheizung
- Kellerabteil und Waschküche im Haus

Eine Wohnung für alle, die urbanes Wohnen schätzen, auf einen privaten Freiraum nicht verzichten möchten und Freude daran haben, ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.