

## Entspannte Wohnatmosphäre: Wohnung mit Balkon zum Innenhof



Objektnummer: 72488

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	45,64 €
USt.:	5,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



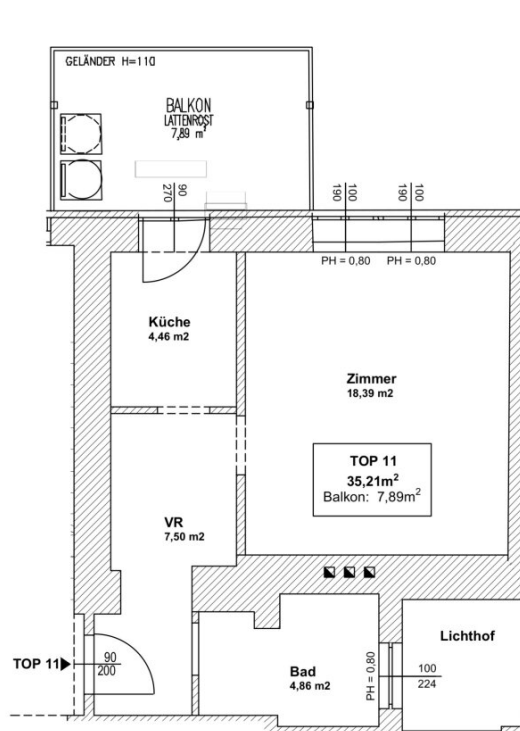
**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH









## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1934 besticht durch ihre einzigartige Kombination aus traditionellem Wiener Altbauflair und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde hofseitig thermisch saniert und mit 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern versehen. Es beinhaltet verschiedene Wohnungen von unterschiedliche Größe, mit vielfältigen Grundrissen.

Die Immobilie präsentiert sich mit einer Auswahl an 1-4 Zimmer-Wohnungen, die von unsaniert bis voll saniert und sogar Erstbezug reichen. Jede Wohnung besticht durch ihren individuellen Charme und bietet die Möglichkeit, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Die hohen Räume schaffen eine großzügige Atmosphäre, während die charakteristischen Flügeltüren den historischen Flair unterstreichen.

Zusätzlich stehen vier Kfz-Stapelparkplätze zur Verfügung, die separat erworben werden können.

### Lage:

Die charmante Immobilie befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, direkt gegenüber der Canisiuskirche, in unmittelbarer Nähe zum Sobieskiplatz. Diese zentrale Lage gewährleistet eine perfekte Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

### Zusammenfassung:

Insgesamt bietet dieses einzigartige Objekt die perfekte Symbiose aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnen. Die verschiedenen Wohnungsgrößen und Grundrisse ermöglichen es, den individuellen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden. Durch die ideale Lage, die zusätzlichen Parkmöglichkeiten und mit hochwertiger Ausstattung kann hier ein Wohnkonzept geschaffen werden, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Diese Wohnungen bieten die einzigartige Gelegenheit, in das pulsierende Leben der Stadt einzutauchen, ohne auf den Komfort und die Eleganz eines traditionellen Altbaus verzichten zu müssen.

### Hofseitige Wohnung mit Balkon

Bei dieser Wohneinheit handelt es sich um eine klassische Wiener Altbauwohnung mit großem Wohn-/Schlafraum und separater Küche, die um einen herrlichen Balkon in den Innenhof erweitert wurde. Der Charme dieser Immobilie wird durch den originalen Fischgrätparkettboden verstärkt.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
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.