

## Exklusive Altbauwohnung nahe Volksoper



**Objektnummer: 4633**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



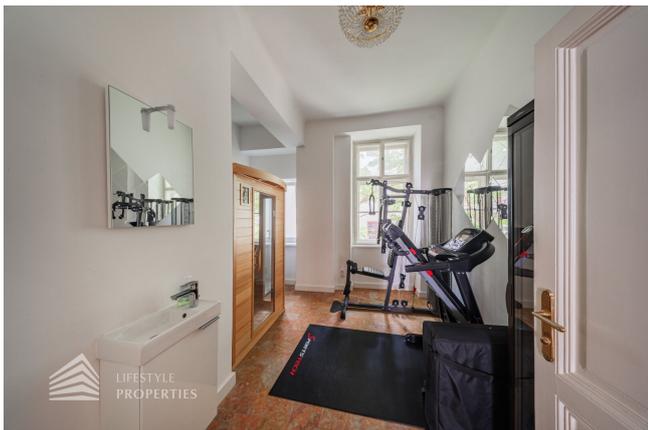
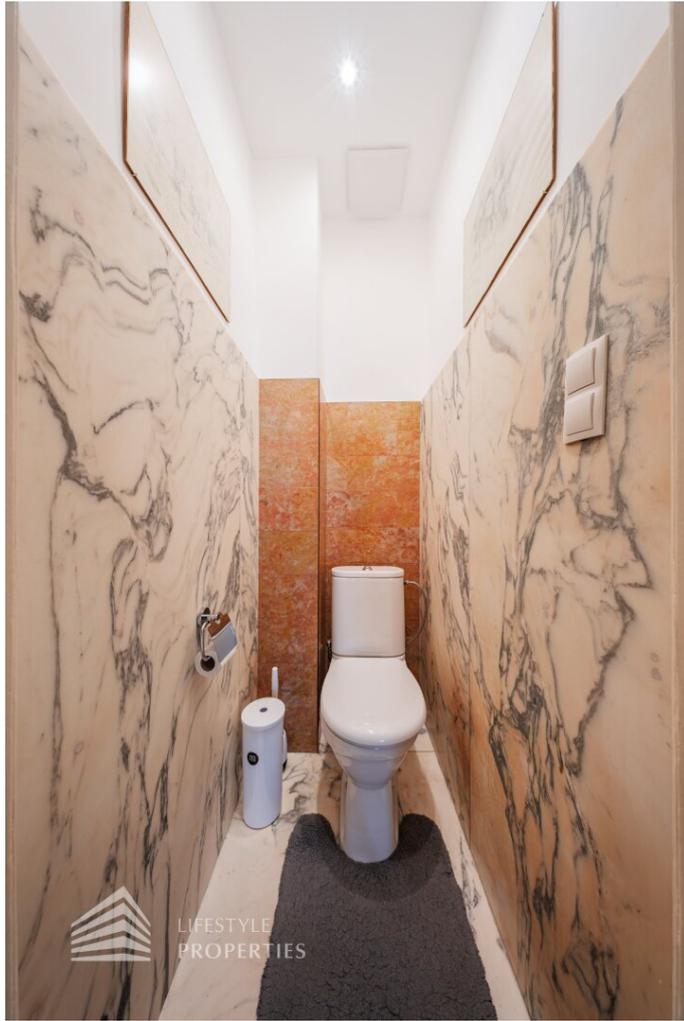
### Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84







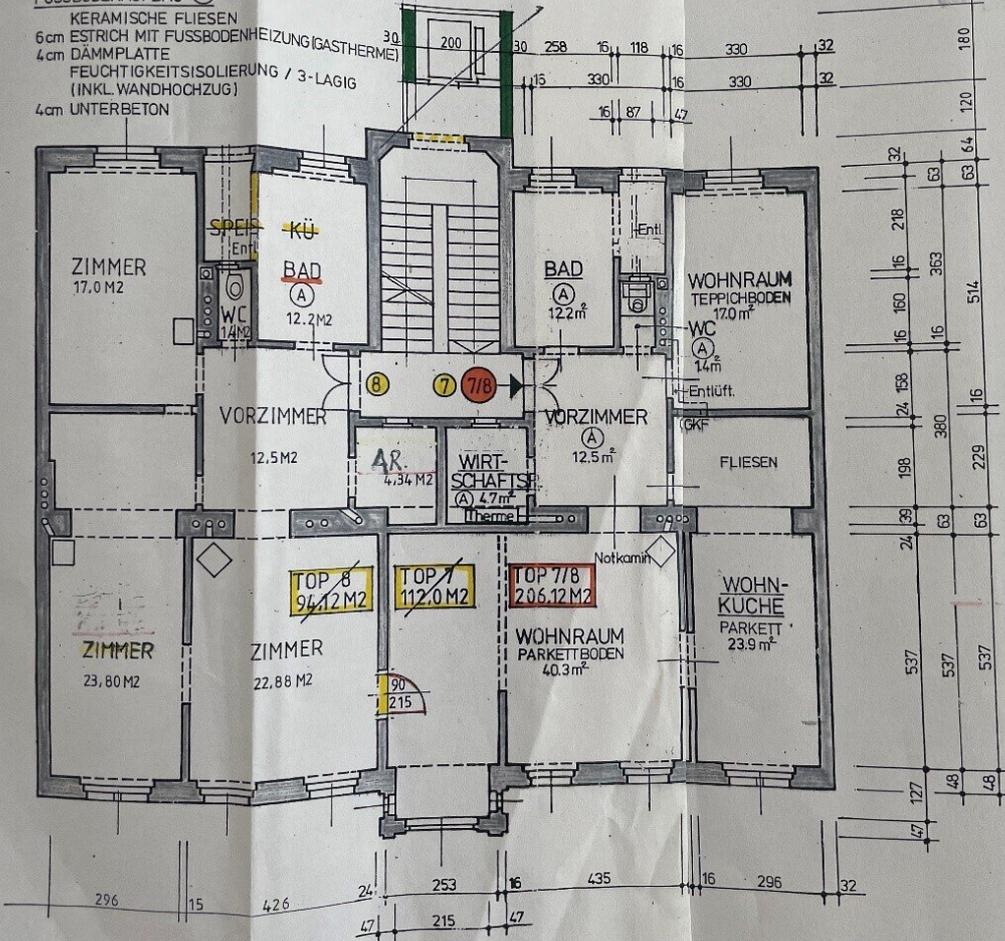




# GRUNDRISS 1:100 2. STOCK

FUSSBODENAUFBAU (A)

- KERAMISCHE FLIESEN
- 6cm ESTRICH MIT FUSSBODENHEIZUNG (GASTHERME)
- 4cm DÄMMPLATTE
- FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG / 3-LAGIG (INKL. WANDHOCHZUG)
- 4cm UNTERBETON



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Etagenwohnung in bester Lage des begehrten 9. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich in einem historischen und repräsentativen Gebäude mit Altbauflair und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>. Die Fassade des Hauses wird demnächst renoviert und auch das Dach wird erneuert. Anschließend sind Balkone geplant, sodass die Wohnung auch eine Außenfläche erhält. Die Wohnung liegt im 2. Stock eines Hauses, das um 1900 erbaut wurde, und verfügt über ein Kellerabteil mit Belichtung und Belüftung. Ein begrünter Innenhof bietet sich optimal für schöne Abende im Freien an und rundet das ansprechende Angebot der Immobilie ab. Die Wohnung wird mittels Etagen-Gasheizung beheizt (Fußbodenheizung und Radiatoren) und wurde 2015 renoviert. Die Böden sind mit wunderschönem Parkett ausgestattet und die Nassräume sind verflieset.

Beim Betreten der Wohnung befinden Sie sich im Vorzimmer. Dieser führt sie links in zwei Zimmer, wovon eines momentan als Bibliothek genutzt wird. Auf der rechten Seite befinden sich ein begehrter Kleiderschrank, ein hofseitiges Schlafzimmer sowie ein Fitness-/Wellnessraum mit Fitnessgeräten, Sauna und Dusche. Ein WC befindet sich gleich daneben. Die Wohnung besitzt zudem Abstellraum mit viel Platz.

Der beigefügte Plan zeigt den Grundriss der Wohnung, allerdings hat sich die Anordnung der Räume zwischenzeitlich geändert.

Die Wohnung verfügt zurzeit über keine Küche, diese kann aber nachträglich eingebaut werden.

Die Lage der Immobilie ist unschlagbar: Verkehrsanbindungen mit Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind schnell zu erreichen, und Einrichtungen wie Apotheken, Schulen, Kliniken, Kindergärten und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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