

**Großzügige Altbauwohnung mit Potential im 9. Bezirk –
165 m² Wohnfläche in bester Lage**



Objektnummer: 4908

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Berggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 146,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	10.848,48 €
Betriebskosten:	298,01 €
USt.:	29,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

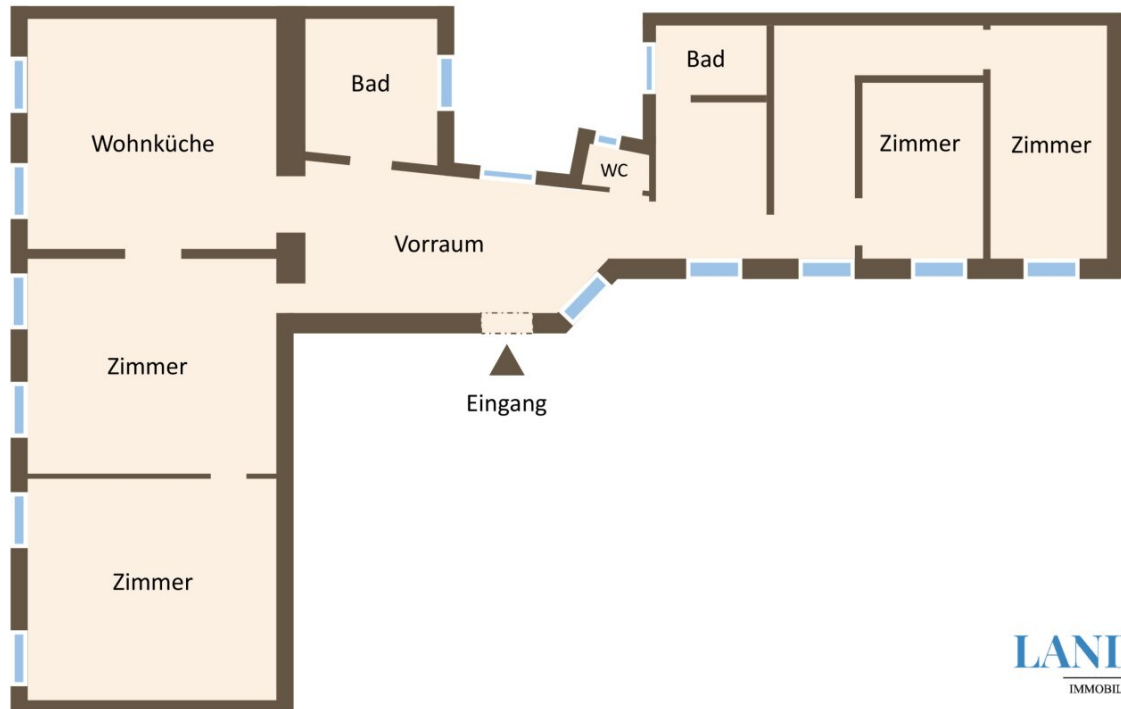


Feza Velicangil

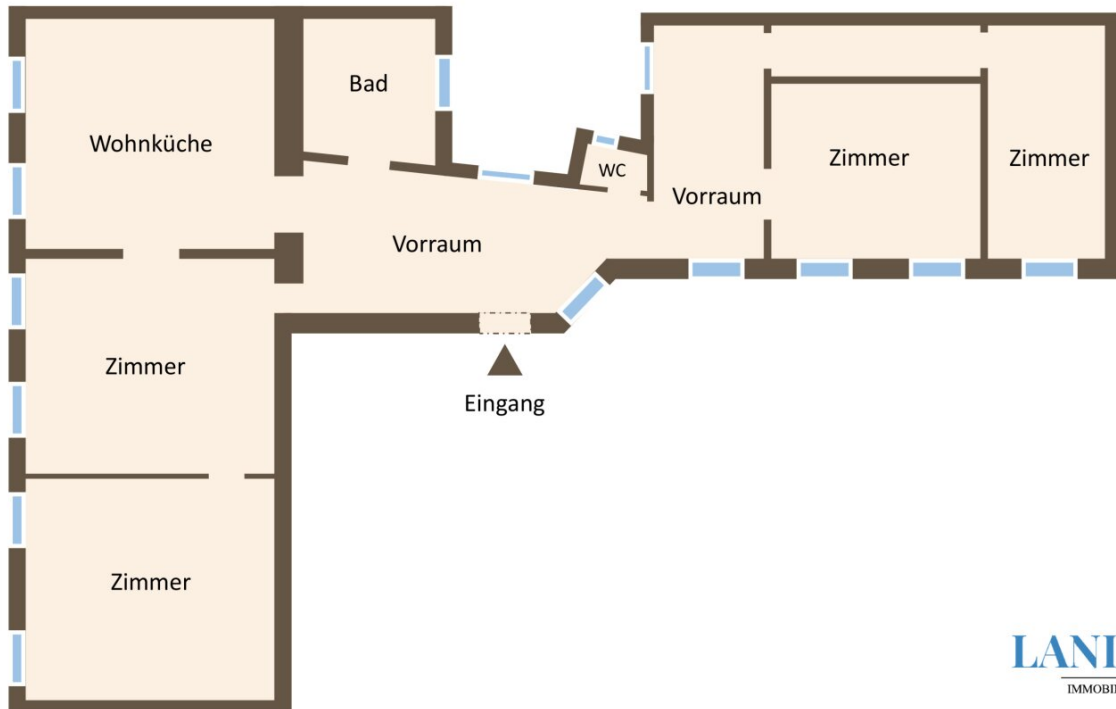
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien



Alternativer Grundriss



Alternativer Grundriss



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause in Wien? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein! Diese großzügige Altbauwohnung befindet sich im beliebten 9. Bezirk, Alsergrund, in einer belebten und zentralen Lage. Mit einer Fläche von 165 m² und fünf geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die Wohnung liegt im vierten Stock eines klassischen Altbaugebäudes und beeindruckt bereits beim Betreten mit ihrer Großzügigkeit. Die Einheit ist sanierungsbedürftig und bietet somit eine seltene Gelegenheit: Wir gestalten Ihren Wohnraum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Die hohen Räume und klassischen Altbaulemente bilden die ideale Grundlage für eine moderne, stilvolle und zugleich zeitgemäße Neugestaltung.

Individuelle Sanierung nach Ihren Wünschen

Die Wohnung wird saniert angeboten, individuell abgestimmt auf Ihre Vorstellungen. Hochwertige Visualisierungen geben Ihnen bereits jetzt einen realistischen Eindruck davon, wie Ihr neues Zuhause nach der Sanierung aussehen könnte. (Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um Visualisierungen.)

Hervorragende Lage & Infrastruktur

Ein weiterer großer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, Straßenbahnen – so erreichen Sie bequem alle Teile der Stadt. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Krankenhäuser befinden sich in direkter Umgebung.

Für Familien mit Kindern ist diese Lage besonders attraktiv, da sich zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, höhere Schulen und Universitäten ganz in der Nähe befinden.

Wohnen im begehrten Alsergrund

Der 9. Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die perfekte Kombination aus urbanem Leben, ruhigen Wohnstraßen, Parks und kulturellen Angeboten macht ihn einzigartig. In der Nähe finden Sie unter anderem das Sigmund Freud Museum, das Liechtenstein Museum sowie zahlreiche Grünflächen, die zum Entspannen einladen.

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap