

Gemütliche 1-Zimmerwhg. in sehr ruhiger Lage im 9. Bez.



Gebäude

Objektnummer: 3862_146

Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Clusiusgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	ca. 1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	199.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Grundschober

RE/MAX Capital
Porzellangasse 18/1A
1090 Wien





RE/MAX
Capital



RE/MAX
Capital



RE/MAX
Capital



Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung im Herzen von Alsergrund

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im traditionsreichen 9. Bezirk – Alsergrund –, erwartet Sie diese charmante **ca. 38 m²** große Altbauwohnung mit idealer Raumaufteilung und viel Potenzial. Die Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses aus ca. 1890 und bietet **klassischen Wiener Altbau-Charme kombiniert mit urbanem Komfort**.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Wohnzimmer: ca. 19 m² – großzügig geschnitten, gut belichteter Raum mit angenehmem Wohnambiente

Kabinett: ca. 9 m² – ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer nutzbar

Küche & Eingangsbereich: ca. 9 m² – funktionale Küchenzeile mit Platz für zusätzlichen Stauraum

Badezimmer: ausgestattet mit Duschtasse, WC sowie praktischem Handtuchheizkörper

Die Wohnung ist kompakt, aber klug geschnitten – perfekt für Singles oder Paare die Wert auf Lage und Charakter legen.

Lage & Infrastruktur:

Die Clusiusgasse besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage im 9. Bezirk. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und Restaurants**, die zum Flanieren und Verweilen einladen. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Friedensbrücke sowie das beliebte **Servitenviertel**, das für seine charmante Atmosphäre bekannt ist.

Damit verbindet diese Lage urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet der nahegelegene **Währinger Park oder auch der Liechtensteinpark** erholsame Grünflächen mitten in der Stadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

U-Bahn: U4 (Station Friedensbrücke 6 Minuten)

Straßenbahnlinien: 43, 44, 33, 5

Buslinien: 13A und weitere in Gehweite

Damit gelangen Sie in wenigen Minuten sowohl in die Innenstadt als auch zu Universitäten, Kliniken oder anderen wichtigen Institutionen Wiens.

Möchten Sie diese charmante Wohnung besichtigen oder haben Sie weitere Fragen?
Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.