

Altbau-Charme im 9. – direkt an der Wiener City - Preis Hit



Ansicht Innenhof

Objektnummer: 70

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	559.000,00 €
Heizkosten:	109,58 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten (Gas) mtl. € 109,58 Stromkosten (April 2024 bis April 2025) € 398,08 (mtl. ca € 33,-)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

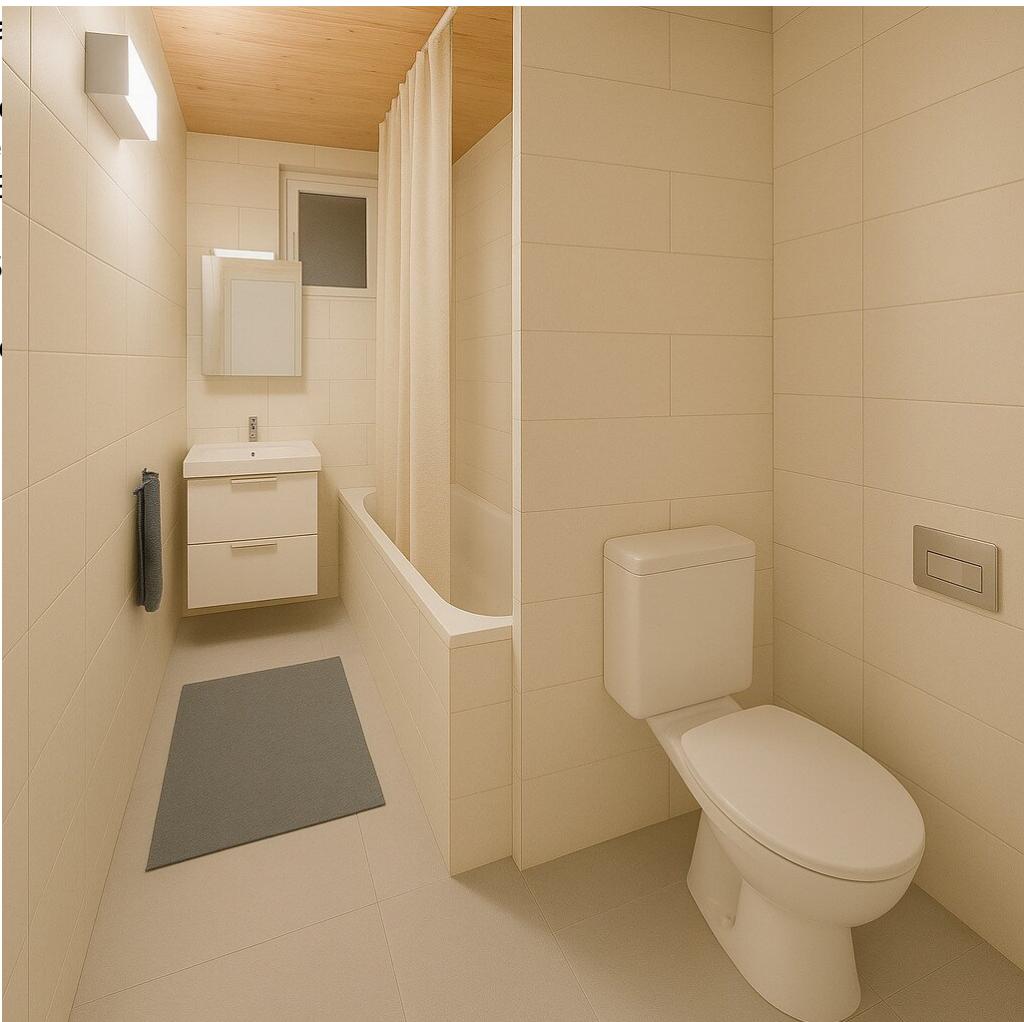


Nadine Gra

Holzer Proj
Wehrgasse
2822 Bad E

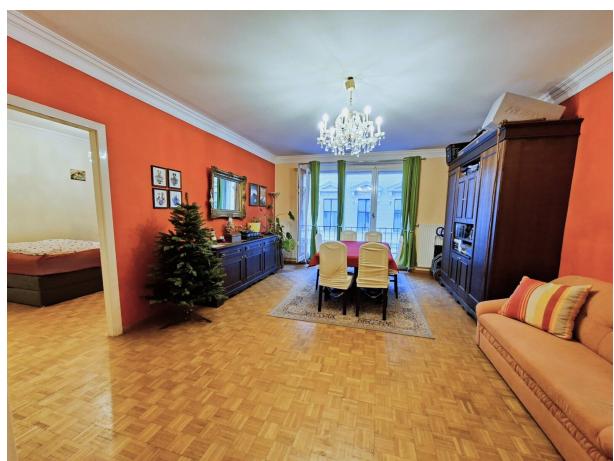
T +43664 5

Gerne steh
Verfügung.

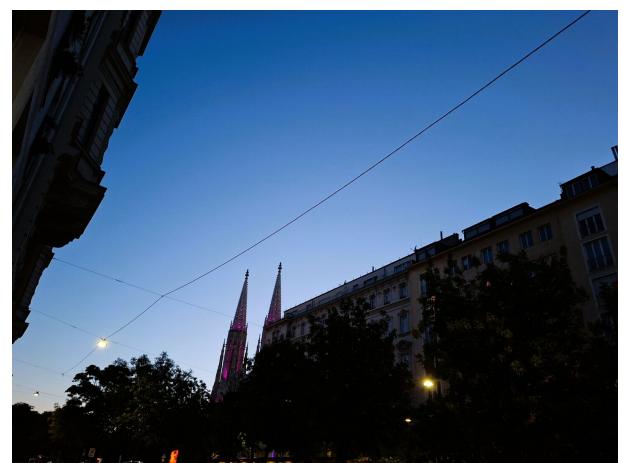
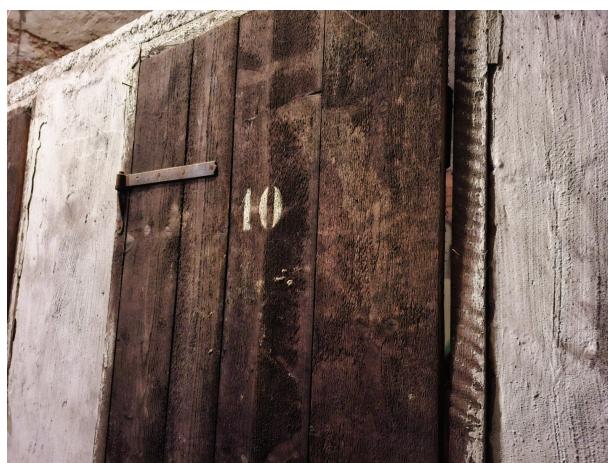
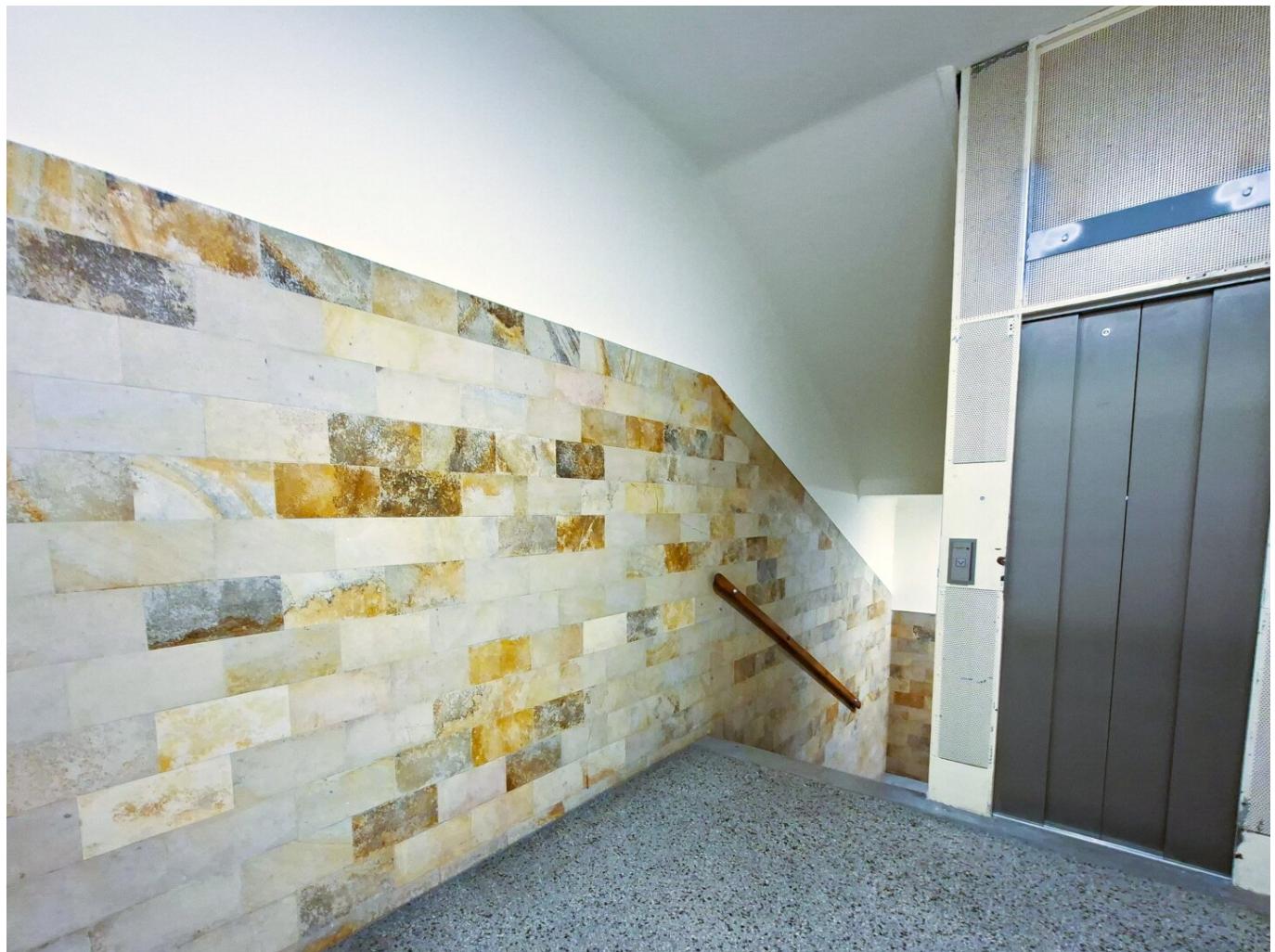


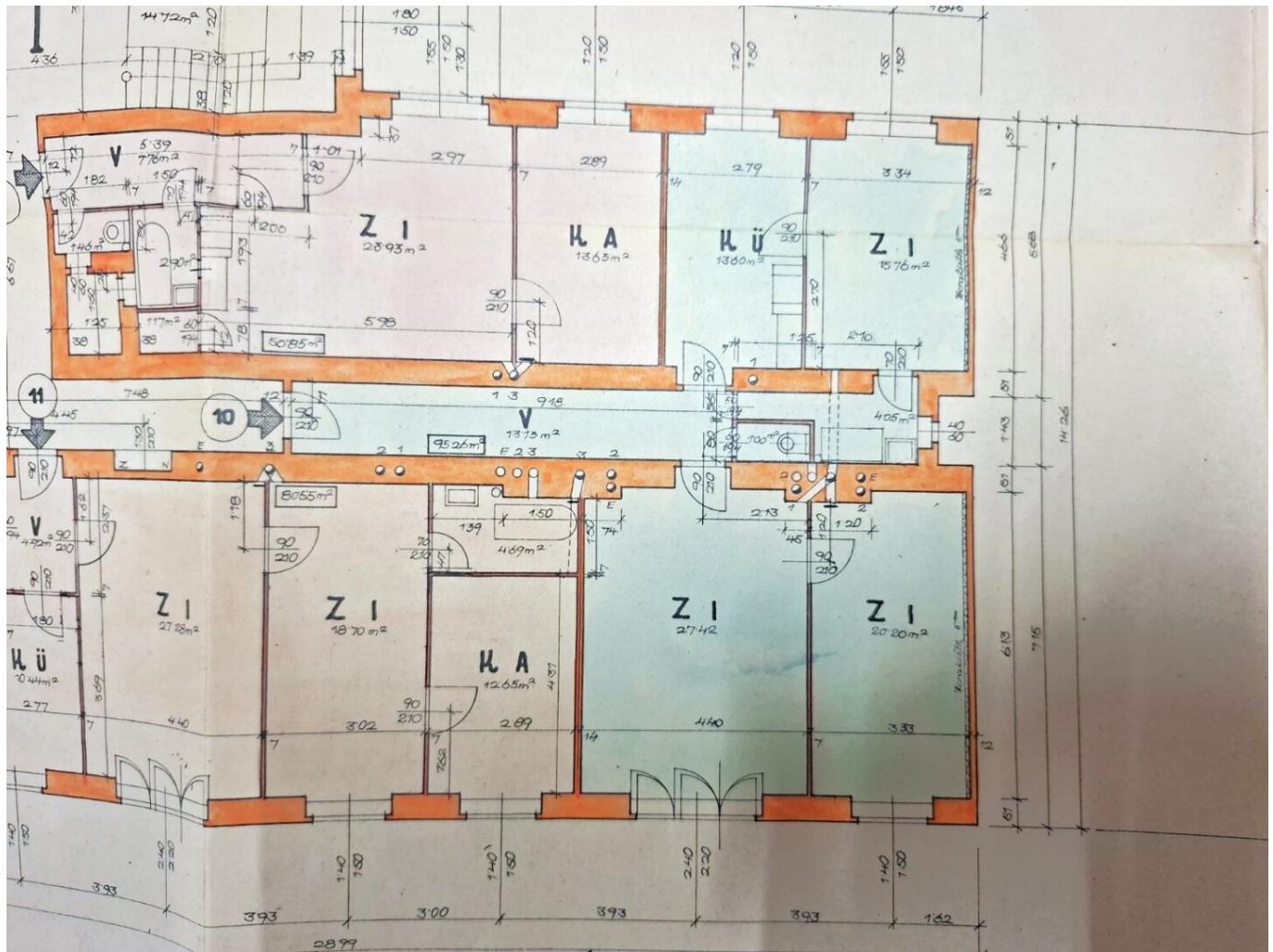












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens!

Diese ca. **96 m²** große 4-Zimmer-Wohnung in der Maria-Theresien-Straße verbindet den **Charme** eines gepflegten Altbaus mit urbanem Lebensgefühl. Sie wohnen im 3. Obergeschoß, genießen einen schönen Stadtblick und sind gleichzeitig nur einen Schritt vom 1. Bezirk entfernt – das Beste aus zwei Welten: Wiener **Innenstadtflair** und ruhige Wohnqualität im 9. Bezirk.

Die großzügige Raumaufteilung lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu – ob als familienfreundliche Wohnung, WG oder stilvolle City-Oase. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, ein Badezimmer mit Badewanne sowie die Gasheizung sorgen für Wohnkomfort. Ein praktisches Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Die Lage könnte kaum besser sein: In Gehweite erreichen Sie die U2 Schottentor, mehrere Straßenbahnenlinien, Universität Wien, Votivkirche und zahlreiche Nahversorger. Auch Ärzte, Schulen und Cafés liegen praktisch vor der Tür.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Platz zum Leben, sondern auch eine wertbeständige Investition – mitten in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Kaufpreis: 559.900,00 €

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap