

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



Ansicht Innenhof

**Objektnummer: 70**

**Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

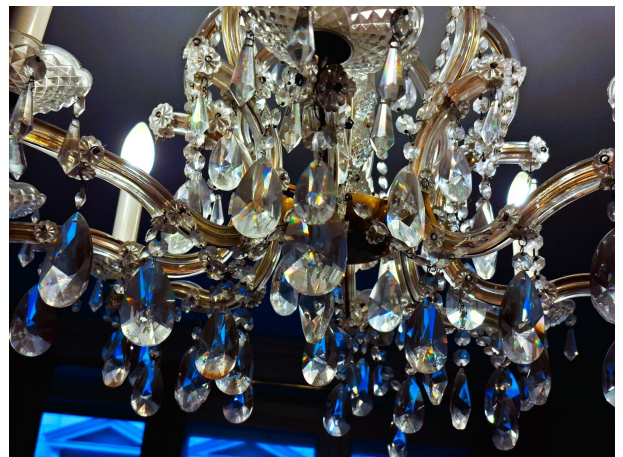


**Nadine Gra**

Holzer Proj  
Wehrgasse  
2822 Bad E

T +43664 5

Gerne steh  
Verfügung.













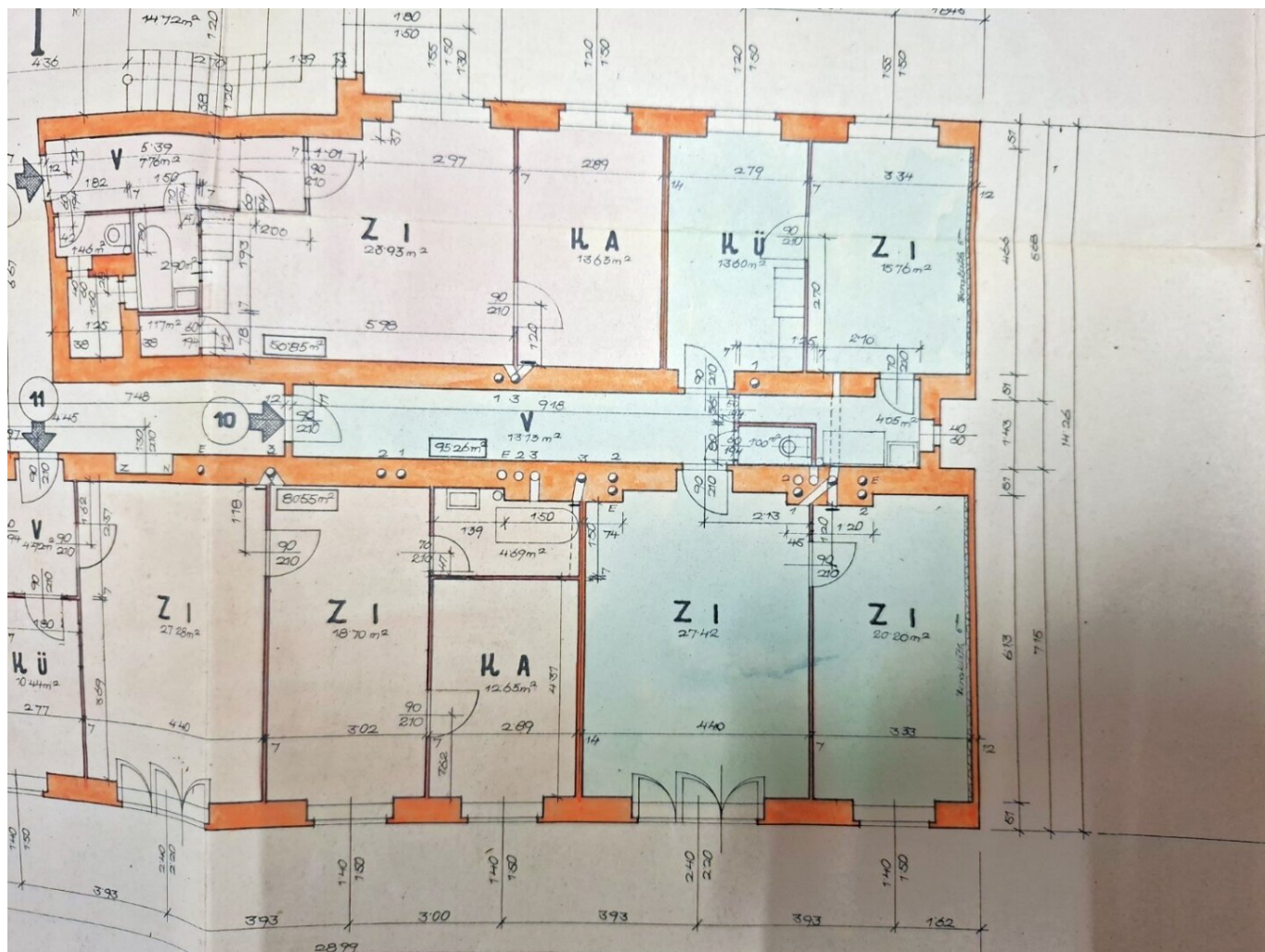












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens!

Diese ca. **96 m<sup>2</sup>** 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 Straßenbahnlinien, 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