

**Helle 3-Zimmerwhg. in der Nähe der U-6 Station  
Nußdorfer-Straße im 9. Bez.**



Schlafzimmer 1

**Objektnummer: 3862\_172**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1896
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Grundschober**

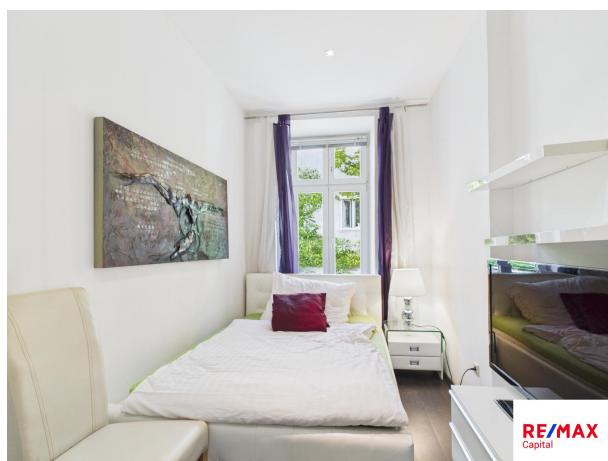
RE/MAX Capital  
Porzellangasse 18/1A  
1090 Wien

H +43676/92 00 195

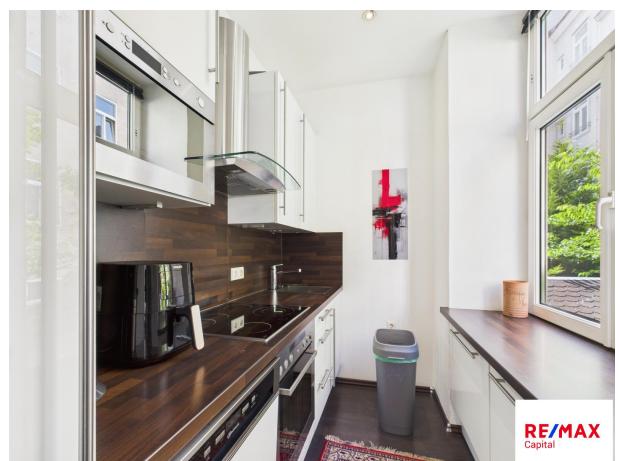
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



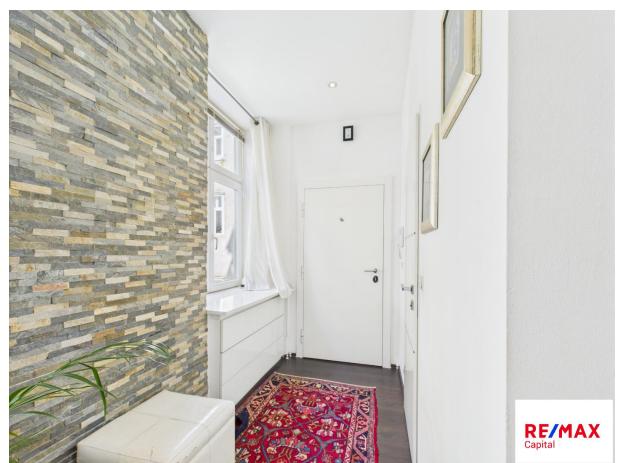
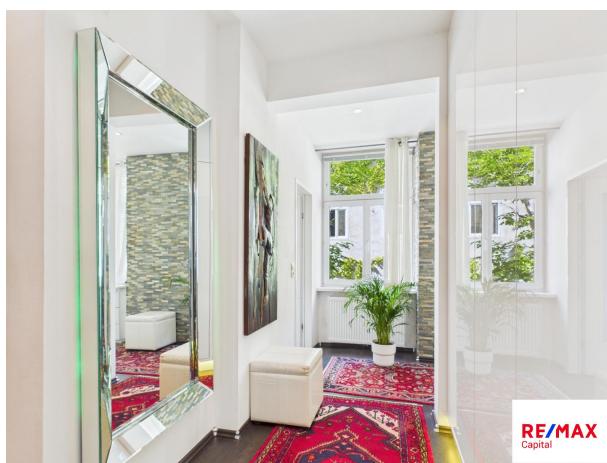
**RE/MAX**  
Capital

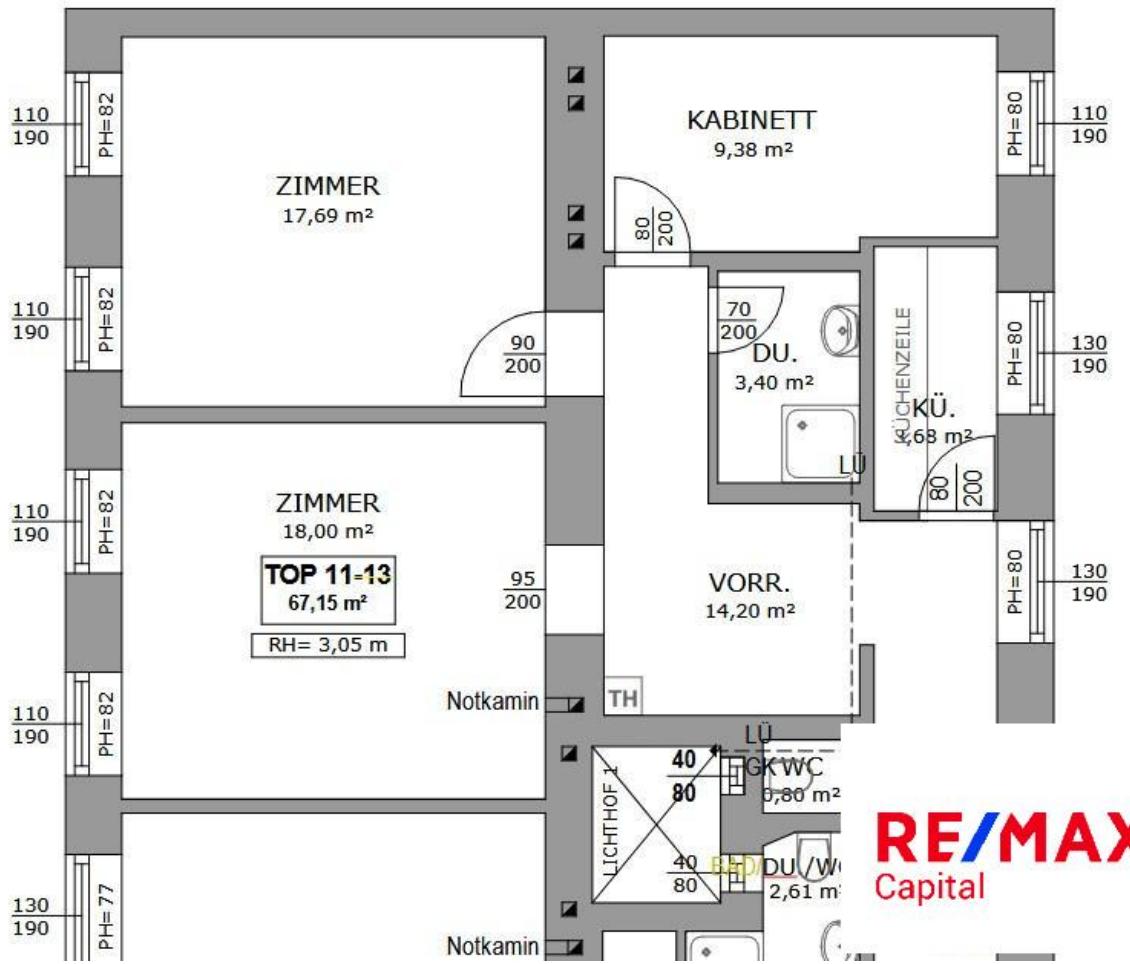


**RE/MAX**  
Capital



**RE/MAX**  
Capital





# Objektbeschreibung

## Ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung in Hofruhelage – Lichtdurchflutet & zentral im 9. Bezirk

### Objektbeschreibung

Diese charmante **ca. 67 m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem stilvollen Gründerzeithaus aus ca. 1896, mitten im begehrten **Schubertviertel** des 9. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Altbau und besticht durch ihre **ruhige Hoflage** sowie durch die **ausgezeichnete Raumaufteilung**.

Das Objekt verfügt über drei helle Zimmer – zwei davon eignen sich ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und schafft durch hohe Fenster eine freundliche Wohnatmosphäre. Die **separat gelegene Küche** bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Das Badezimmer ergänzt den funktionalen Grundriss. Zudem gibt es noch ein separates WC in der Wohnung.

### Ausstattung

Ruhige Innenhoflage

Lichtdurchflutete Räume

Altbautypische hohe Decken

Separate vollausgestattete Küche mit Fenster

Kellerabteil

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der beliebten **Lustkandlgasse**, mitten im 9. Bezirk – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet alles, was das urbane Leben angenehm macht: **charmante Cafés, internationale Restaurants, kleine Boutiquen und den beliebten Währinger Park für Erholung im Grünen**.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

U-Bahn: U6 Nußdorferstraße (ca. 4 Gehminuten)

Straßenbahnenlinien: 40, 41

Buslinien: 40A, 13A in unmittelbarer Nähe

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

Sämtliche Nahversorger wie Billa, Spar, Hofer sowie Apotheken und Drogeriemärkte befinden sich in Gehweite. Ebenso sind zahlreiche Schulen, Kindergärten und Ärzte bequem erreichbar.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

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.