

**Sehr helle sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwhg. nur  
3 Minuten von der U-6 Alserstraße entfernt**



**Objektnummer: 3862\_180**

**Eine Immobilie von RE/MAX Capital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hebragasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	ca. 1885
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

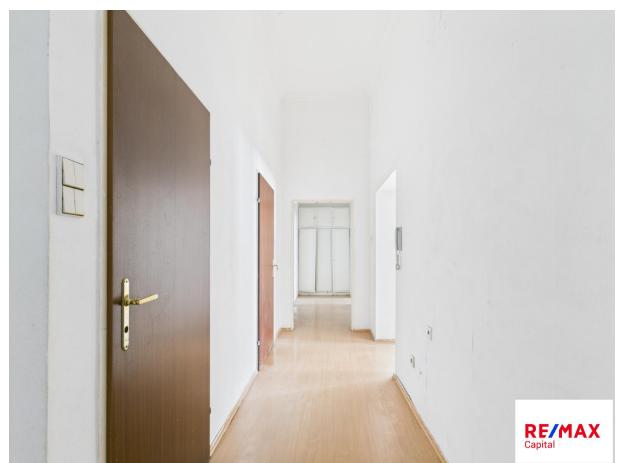
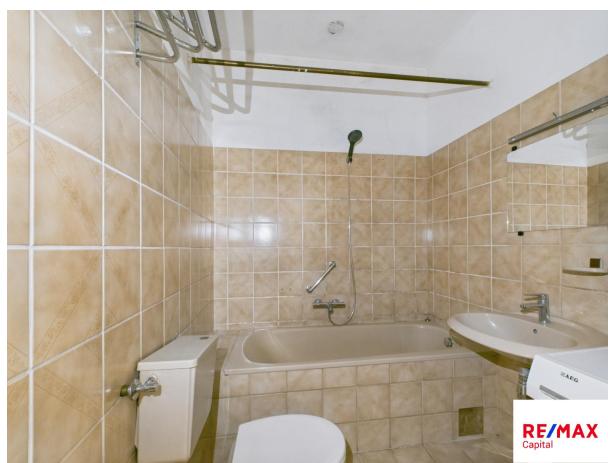


**Benjamin Grundschober**

RE/MAX Capital  
Porzellangasse 18/1A  
1090 Wien

H +43 676 56 14 906







# Objektbeschreibung

## Wiener Altbauflair trifft urbane Lebensqualität – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage des 9. Bezirks

In einem stilvollen **Haus aus ca. 1885** bietet diese elegante **3-Zimmer-Wohnung** die perfekte Kombination aus historischem Flair und urbanem Lebensstil. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Altbaugebäudes und besticht durch ihre **großzügige Raumaufteilung** sowie klassische Stilelemente wie hohe Decken und großen Fenstern mit Flügeltüren.

Auf **ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie **zwei ruhige Schlafzimmer, ein charmantes Wohnzimmer** sowie eine **separate Küche** mit ausreichend Platz für kulinarische Ideen. Ein zentral gelegener, großzügiger Vorraum verbindet die Räume miteinander und vermittelt ein herrschaftliches Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich zum WC im Badezimmer gibt es ein zweites separates WC.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Stadtliebhaber mit Sinn für architektonische Eleganz.

### Ausstattung:

Klassische Altbauelemente

Separate Küche mit Fenster

Großzügiger Vorraum mit Verbindung zu allen Räumen

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Helle Räume durch große Fenster

### Lage.

Die Hebragasse liegt zentral im begehrten **9. Wiener Gemeindebezirk – Alsergrund – und verbindet historische Eleganz mit urbanem Komfort**. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt befinden sich Nahversorger, gemütliche Bäckereien, Apotheken und Wochenmärkte.

**Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:**

**U-Bahn: U6 Station Alser Straße in ca. 3 Gehminuten**

**Straßenbahnlinien: 43, 44 – in Richtung Schottentor (Innenstadt) oder Richtung Hernals**

**Buslinien: 13A in Gehweite**

**Rasche Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte wie dem Westbahnhof, dem AKH oder den Wiener Universitäten sowie einer Vielzahl an Kulturellen & Freizeitmöglichkeiten**

**Der Alsergrund bietet eine Vielfalt an kulturellen Highlights und Freizeitangeboten in unmittelbarer Umgebung:**

Volksoper Wien – nur eine Station entfernt, bietet Opern, Operetten und Musicals in historischem Ambiente

Votivkirche & Votivpark – für Kulturinteressierte und Ruhesuchende

Ostarrichipark & Schönbornpark – grüne Oasen zum Entspannen

Zahlreiche Cafés, Galerien und kleine Buchhandlungen prägen das charmante Straßenbild

Durch die Nähe zur Innenstadt sind auch Theater, Museen und Shopping-Möglichkeiten in der Inneren Stadt schnell erreichbar – zu Fuß, mit dem Rad oder der Straßenbahn.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 idG.  
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.