

## Top-sanierte 4-Zimmer-Wohnung nahe AKH – urbanes Wohnen im 9. Bezirk



Wohnküche straßenseitig

**Objektnummer: 10608**

**Eine Immobilie von Brezina-Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	111,18 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,54 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	104,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,84
<b>Kaufpreis:</b>	898.800,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	6.736,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Brezina Immobilien Team

Brezina Immobilien Inh. Ulrike Höreth B.A.  
Müllnergasse 15/Ecklokal  
1090 Wien













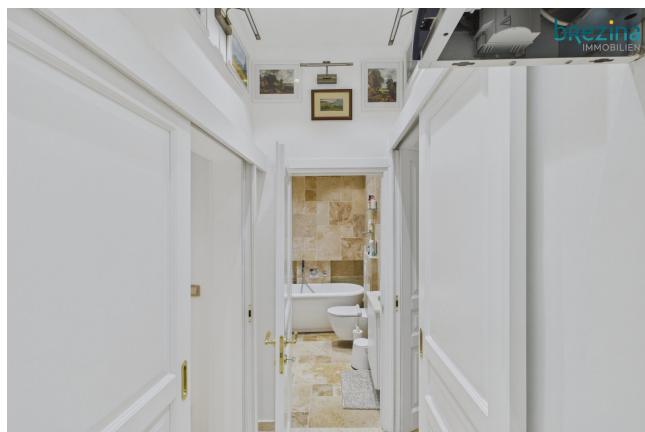




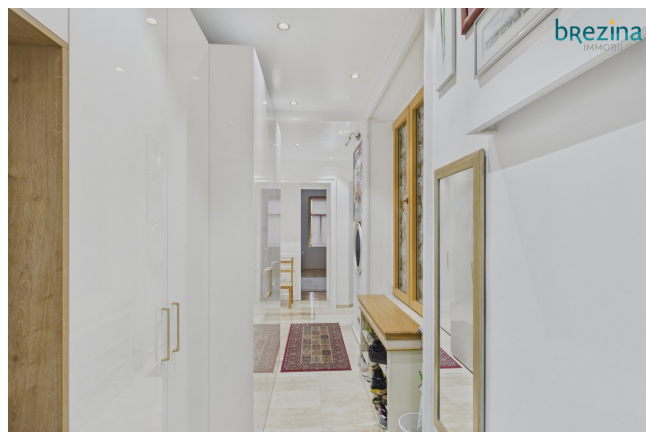
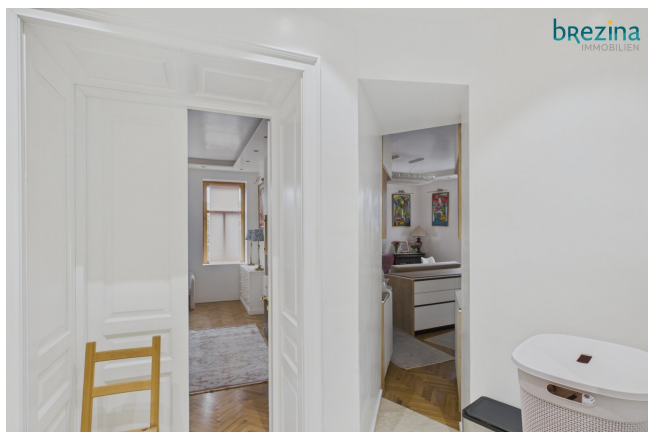


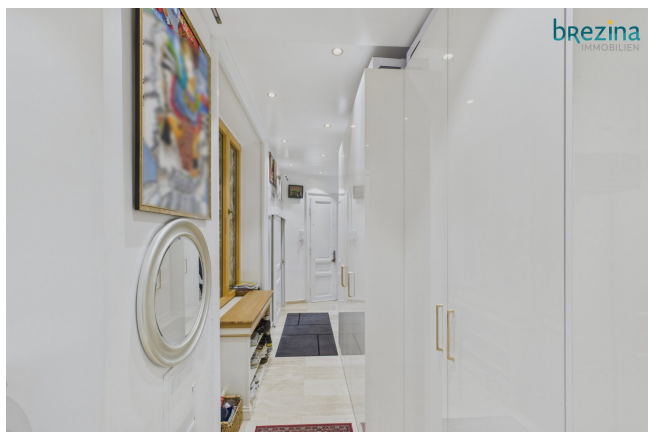






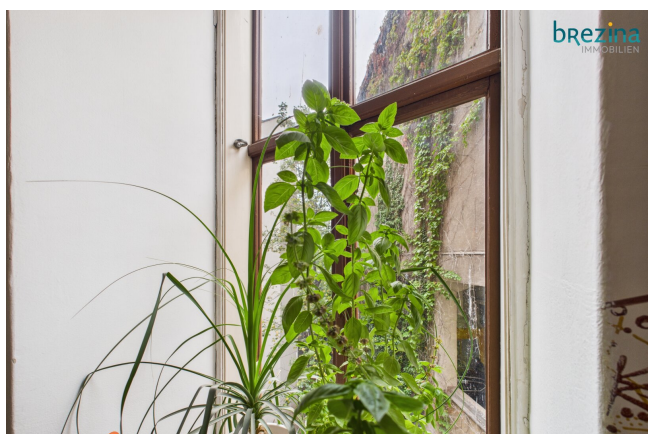




















## Objektbeschreibung

Diese rund 111 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage an der Ecke Severingasse / Währingergürtel – nur wenige Schritte vom Allgemeinen Krankenhaus (AKH) und der Medizinischen Universität Wien entfernt. Die Umgebung zählt zu den beliebtesten Wohnlagen des 9. Bezirks: perfekt angebunden, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in direkter Nähe.

Die im 2. Stock gelegene Wohnung wurde 2025 vollständig und hochwertig renoviert und präsentiert sich in modernem Stil. Auf ca. 111 m<sup>2</sup> bietet sie vier großzügige, helle Zimmer, einen kleinen Balkon sowie Schallschutz in den straßenseitigen Räumen zur Severingasse – für ruhiges Wohnen mitten in der Stadt.

Ein Ort, an dem das Leben pulsiert und dennoch Raum für Ruhe bleibt

**Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt. Besichtigungen sind möglich**

**Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- Hell gestalteter Vorraum mit bezauberndem Buntglasfenster Richtung Lichthof und Zugang zum Balkon.
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette.
- Separate Toilette
- 1 separat begehbare Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon.
- 1 Wohnküche mit Einbauküche, Kücheninsel und geräumigen Essbereich.
- 1 Zimmer, ideal als Homeoffice oder Kinderzimmer.
- 1 Durchgangszimmer
- Die Zimmer Richtung Straße wurden mit schalldichten Wänden ausgestattet.
- Fensterscheiben mit schallisoliertem Glas.

## Infrastruktur

- Straßenbahn 40 Währinger Straße Volksoper ca. 4 Gehminuten
- Straßenbahn 41 Währinger Straße Volksoper ca. 4 Gehminuten
- Straßenbahn 42 Währinger Straße Volksoper ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahn 37 Alserbachstraße ca. 9 Gehminuten
- Straßenbahn 38 Alserbachstraße ca. 9 Gehminuten
- Straßenbahn 5 Alserbachstraße ca. 9 Gehminuten
- Straßenbahn 12 Alserbachstraße ca. 9 Gehminuten
- U-Bahn U6 Währinger Straße Volksoper ca. 4 Gehminuten
- Bus 40A

- Nachtbus N8 Währinger Straße Volksoper ca. 4 Gehminuten
- Sanatorium Her, Krankenfürsorgeanstalt der Bediensteten der Stadt Wien ca. 7 Gehminuten
- Allgemeines Krankenhaus (AKH) der Stadt Wien ca. 5 Gehminuten
- Evangelisches Krankenhaus ca. 8 Gehminuten
- Privatklinik goldenes Kreuz
- St. Anna Apotheke ca. 5 Gehminuten
- Josefinen-Apotheke ca. 7 Gehminuten
- Mehrere Allgemeinmediziner im Umkreis von ca. 6-10 Gehminuten
- Lycée français de Vienne ca. 14 Gehminuten
- De La Salle Bildungscampus Währing ca. 14 Gehminuten
- Volksschule am Baumannpark ca. 12 Gehminuten
- Volksschule Gilgegasse ca. 16 Gehminuten
- Montessori Schule Wien | Lyra Montessori Lichtental
- Albertus Magnus High School ca. 14 Gehminuten
- u.a...
- Volksoper Wien ca. 3 Gehminuten
- Narrenturm - Pathologisch-anatomische Sammlung ca. 13 Gehminuten
- Viktor Frankl Museum ca. 15 Gehminuten
- Strudelhofstiege ca. 10 Gehminuten
- Eine große Auswahl an diversen Gastronomibetrieben in unmittelbarer Nähe.

#### Weitere Informationen:

- Doppelmakler: JA
- Wirtschaftliches Naheverhältnis: JA
- Weiter Unterlagen wie zB. Energieausweis, Detailplan, Nutzwertgutachten, Protokolle, WE-Vertrag etc. können separat angefragt werden.
- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.
- **Gerne können Sie auch direkt über unsere Seite, [www.brezina.at](http://www.brezina.at) ein Suchprofil anlegen, oder wir besprechen persönlich Ihre Wünsche und können Ihnen ggf. gleich weitere Immobilien anbieten.**



---

---

This approximately 111 m<sup>2</sup> apartment impresses with its excellent location at the corner of Severingasse / Währingergürtel – just a few steps from the General Hospital (AKH) and the Medical University of Vienna. The area is one of the most sought-after residential locations in the 9th district: perfectly connected, with a wide range of shops, cafés, and restaurants nearby.

Located on the 2nd floor, the apartment was completely and high-quality renovated in 2025 and now presents itself in a modern style. Covering approximately 111 m<sup>2</sup>, it offers four spacious, bright rooms, a small balcony, and soundproofing in the street-facing rooms along Severingasse – ensuring peaceful living in the heart of the city.

A place where life pulsates yet still leaves room for tranquility

**The apartment is currently still occupied. Viewings are possible.**

**The apartment is divided as follows:**

- Brightly designed entrance hall with a charming stained-glass window facing the courtyard and access to the balcony.
- Bathroom with bathtub and toilet.
- 1 Separate toilet.
- 1 separately accessible bedroom with access to the balcony.
- 1 living kitchen with fitted kitchen, kitchen island, and spacious dining area.
- 1 room, ideal as a home office or children's room.
- 1 connecting room.

### **Infrastructure**

- Tram 40 Währinger Straße Volksoper approx. 4 min walk
  - Tram 41 Währinger Straße Volksoper approx. 4 min walk
  - Tram 42 Währinger Straße Volksoper approx. 3 min walk
  - Tram 37 Alserbachstraße approx. 9 min walk
  - Tram 38 Alserbachstraße approx. 9 min walk
  - Tram 5 Alserbachstraße approx. 9 min walk
  - Tram 12 Alserbachstraße approx. 9 min walk
  - Underground line U6 Währinger Straße Volksoper approx. 4 min walk
  - Bus 40A
  - Night bus N8 Währinger Straße Volksoper approx. 4 min walk
- 
- Sanatorium Her, Health Care Institution of the City of Vienna Employees approx. 7 min

walk

- General Hospital (AKH) of the City of Vienna approx. 5 min walk
- Evangelical Hospital approx. 8 min walk
- Private Clinic Goldenes Kreuz
- St. Anna Pharmacy approx. 5 min walk
- Josefinen Pharmacy approx. 7 min walk
- Several general practitioners within approx. 6–10 min walking distance

- Lycée français de Vienne approx. 14 min walk
- De La Salle Education Campus Währing approx. 14 min walk

- Elementary School at Baumannpark approx. 12 min walk
- Elementary School Gilgegasse approx. 16 min walk
- Montessori School Vienna | Lyra Montessori Lichtental
- Albertus Magnus High School approx. 14 min walk
- and more..

- Vienna Volksoper approx. 3 min walk
- Narrenturm – Pathological-Anatomical Collection approx. 13 min walk
- Viktor Frankl Museum approx. 15 min walk
- Strudelhofstiege approx. 10 min walk
- A wide selection of restaurants and cafés in the immediate vicinity.

#### **Further information:**

- Dual agency: YES
- Economic relationship: YES
- Additional documents such as the energy performance certificate, detailed floor plan, utility value appraisal, meeting minutes, condominium agreement, etc. can be provided upon request.
- **Note:** We would like to draw your attention to the new EU consumer directives (VRUG/FAGG), which came into force on June 13, 2014. These require an explicit written request from you stating that you wish to make use of our services.
- **You are also welcome to create a search profile directly via our website**  
[www.brezina.at](http://www.brezina.at)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap