# Klassischer Wiener Altbau mit Charakter – Stilvolles Wohnen im 9. Bezirk

**Objektnummer: 72491**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

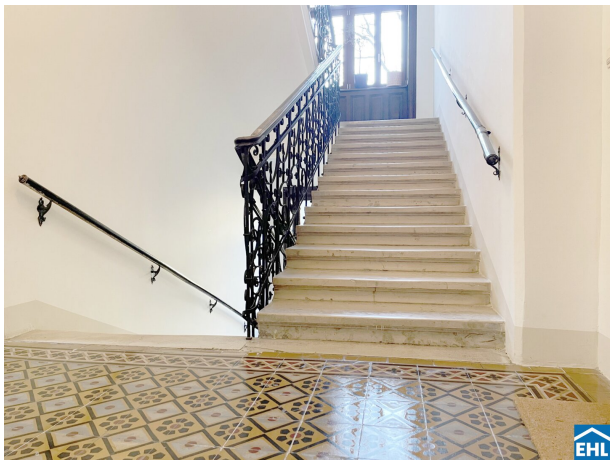
| | |
|---|---|
| Adresse | Lustkandlgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien,Alsergrund |
| **Baujahr:** | 1934 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 56,79 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 70,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,52 |
| **Kaufpreis:** | 386.172,00 € |
| **Betriebskosten:** | 72,56 € |
| **USt.:** | 9,09 € |
| **Provisionsangabe:** | |

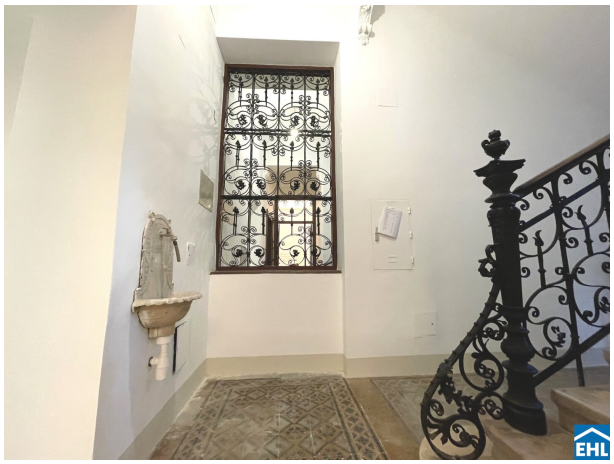
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

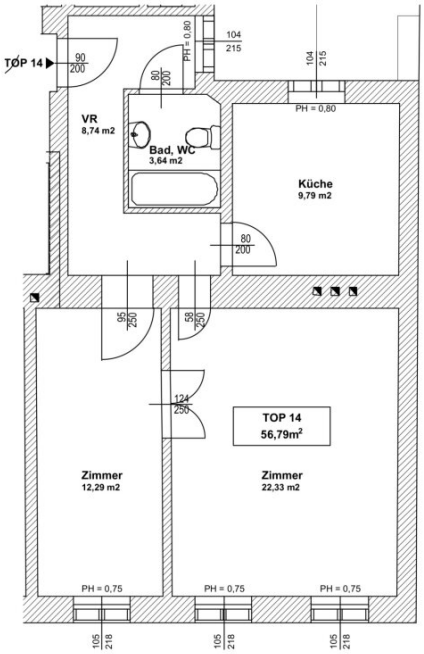
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10






TOP 14
90
200
VR
8,74 m2
80
200
PH = 0,80
104
215
Bad, WC
3,64 m2
104
215
PH = 0,80
Küche
9,79 m2
80
200
95
250
58
250
124
250
TOP 14
56,79m²
Zimmer
12,29 m2
Zimmer
22,33 m2
PH = 0,75
PH = 0,75
PH = 0,75
105
218
105
218
105
218

# Objektbeschreibung

**Klassischer Wiener Altbau mit Charakter – Stilvolles Wohnen im 9. Bezirk**

Diese charmante Wohnung ist ein Paradebeispiel für das, was Wiener Altbauten so besonders macht: Hohe Räume, klassische Flügeltüren, originaler Fischgrätparkett und eine elegante Raumaufteilung schaffen ein einzigartiges Wohngefühl – zeitlos, stilvoll und urban.

Die ca. 1934 errichtete Liegenschaft beherbergt diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, einem Badezimmer mit Badewanne und WC – perfekt für alle, die auf klassische Wohnqualität Wert legen und dabei die Ruhe und Eleganz historischer Bausubstanz zu schätzen wissen.

Die großzügigen Zimmer sind hell und freundlich, die hohen Fenster schaffen ein luftiges Raumgefühl, während die charakteristischen Flügeltüren dem Ambiente den letzten Schliff verleihen. Der klassische Fischgrätparkett wurde erhalten und verleiht der Wohnung ein authentisches, warmes Wohngefühl – eine perfekte Symbiose aus historischem Charme und stilvollem Wohnen.

Die separate Küche mit Fenster bietet nicht nur Tageslicht, sondern auch Raum für Individualität – ob gemütliche Frühstücksecke oder funktionale Küchengestaltung ganz nach eigenem Geschmack.

Das Wohnhaus aus den 1930er Jahren präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

**Die Lage – Klassisch urban im Herzen von Alsergrund**

Willkommen im 9. Wiener Gemeindebezirk – einem der traditionsreichsten und gleichzeitig lebendigsten Wohnbezirke der Stadt. Direkt gegenüber der prachtvollen Canisiuskirche und nur einen Katzensprung vom beliebten Sobieskiplatz entfernt, bietet diese Lage:

- Hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants
- Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, U-Bahn)
- Nähe zu renommierten Schulen, Universitäten und medizinischen Einrichtungen
- Eine hohe Lebensqualität zwischen städtischem Flair und grüner Erholung

**Fazit – Eine Wohnung mit Seele in bester Lage**

Diese stilvolle Altbauwohnung im 9. Bezirk ist ein echtes Schmuckstück für Liebhaber klassischer Wiener Architektur. Sie überzeugt mit großzügigen Proportionen, charaktervollen Details und einer Lage, die urbanes Leben mit angenehmer Ruhe vereint.

Ob als stilvolles Zuhause, wertbeständige Anlage oder gemütlicher Zweitwohnsitz – diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Charme und Lage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap