

## **Altbaujuwel mit Blick auf die Canisiuskirche – Eleganz trifft Wiener Charme**



**Objektnummer: 72484**

**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:	63,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	413.790,00 €
Betriebskosten:	81,64 €
USt.:	10,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



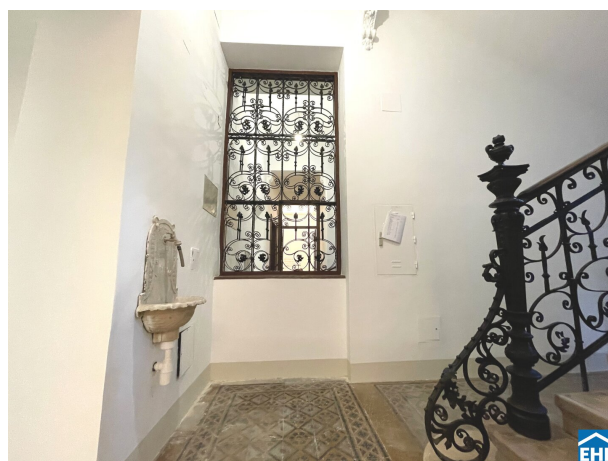
**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



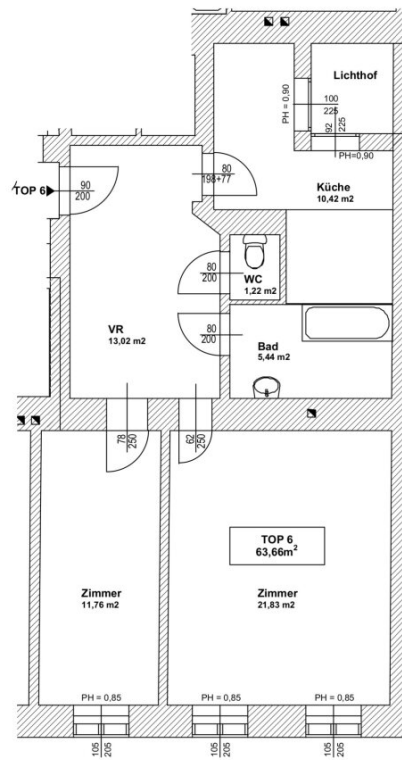












# Objektbeschreibung

## Altbaujuwel mit Blick auf die Canisiuskirche – Eleganz trifft Wiener Charme

Diese exquisite Altbauwohnung vereint den unverwechselbaren Charakter der Wiener Wohnkultur mit einem atemberaubenden Blick auf die prachtvoll renovierte Fassade der Canisiuskirche – ein echtes Highlight im 9. Bezirk. Die Wohnung überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss und ein elegantes Raumgefühl, das durch den klassischen Eingangsbereich, zwei geräumige Zimmer, eine separate Küche sowie ein Bad und ein WC unterstrichen wird.

Der originale Fischgrätparkett verleiht der Immobilie eine besondere Wärme und Authentizität, während hohe Decken und charakteristische Flügeltüren den historischen Charme dieses einzigartigen Zuhauses hervorheben. Jedes Zimmer öffnet sich zu einem eindrucksvollen Ausblick auf eines der architektonischen Wahrzeichen Wiens – eine Wohnqualität, die man selten findet.

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1934 wurde mit viel Liebe zur Bausubstanz gepflegt und bietet sowohl stilvolle Atmosphäre als auch modernen Komfort.

## Lage & Umgebung

Im Herzen des traditionsreichen Alsergrunds gelegen, bietet die Wohnung ein Höchstmaß an urbaner Lebensqualität. Direkt gegenüber der Canisiuskirche und nur wenige Schritte vom charmanten Sobieskiplatz entfernt, findet sich hier eine perfekte Symbiose aus Ruhe, Kultur und pulsierendem Stadtleben.

Die ausgezeichnete Infrastruktur begeistert mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants sowie einer erstklassigen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch renommierte Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein stilvoller Rückzugsort mitten in der Stadt, ein Ort mit Geschichte, Charakter und Lebensqualität. Ideal für Liebhaber klassischer Altbauten.



Ein Zuhause mit Seele – bereit, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

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