Neu sanierte Innenstadtwohnung mit Balkon – Altbauflair trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 72485

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,18 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,70 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	41,07 €
USt.:	5,15 €

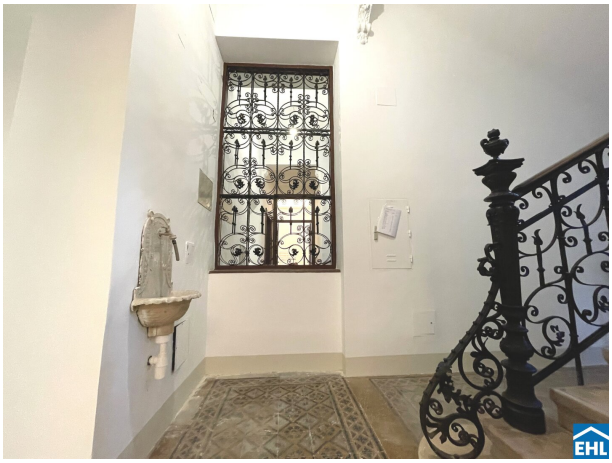
Provisionsangabe:

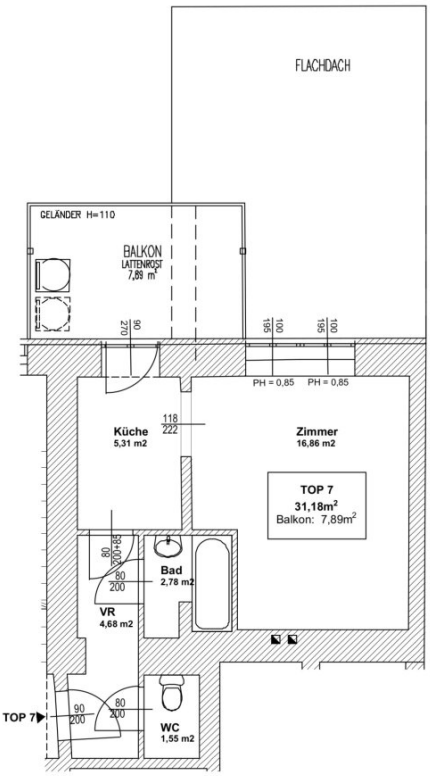
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH




FLACHDACH
GELÄNDER H=110
BALKON
LATTENROST
7,89 m²
90
270
195
100
100
195
PH = 0,85
PH = 0,85
Küche
5,31 m2
118
222
Zimmer
16,86 m2
TOP 7
31,18m²
Balkon: 7,89m²
80
200+83
80
200
Bad
2,78 m2
VR
4,68 m2
TOP 7
90
200
80
200
WC
1,55 m2

Objektbeschreibung

Neu sanierte Innenstadtwohnung mit Balkon – Altbauflair trifft modernen Wohnkomfort

Diese stilvoll sanierte Altbauwohnung vereint das Beste aus zwei Welten: den historischen Charme eines klassischen Wiener Zinshauses und die Eleganz einer zeitgemäßen Innenraumgestaltung. Der großzügige Wohn-/Schlafbereich besticht durch hervorragende Belichtung und hohe Decken, die Küche ist separat – ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder als stilvoller Zweitwohnsitz in bester Lage.

Ein echtes Highlight ist der neu errichtete Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof – ein seltener Luxus mitten in der Stadt. Hier lässt sich der Tag entspannt mit einem Kaffee beginnen oder bei einem Glas Wein ausklingen.

Die Wohnung wurde soeben umfassend saniert und präsentiert sich bezugsfertig in hochwertiger Ausstattung:

- Neue Drehfenster aus edlem Holz-Aluminium verbinden klassische Optik mit moderner Funktion
- Eine neue Drehkipp-Terrassentüre führt auf den Balkon und bringt Licht und Luft ins Herz der Wohnung
- Sämtliche Türen wurden sorgfältig neu lackiert, die Wände ausgemalt
- In Eingangsbereich, Bad, WC und Küche wurde elegantes Feinsteinzeug in 30 x 60 cm verlegt
- Bodenebene Dusche mit moderner Überkopfbrause
- Hochwertige Unterputzarmaturen
- Praktischer Handtuchheizkörper
- Handwaschbecken und Anschluss für eine Waschmaschine
- elegantes Hänge-WC samt Tiefspüler

Das charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1934 überzeugt durch seine stilvolle Fassade, historische Details und moderne Technik. Hofseitig wurde das Gebäude thermisch saniert und mit 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern ausgestattet – für ruhiges, energieeffizientes Wohnen im Altbau.

Die Lage – Zentral. Charmant. Lebenswert.

Diese Wohnung liegt im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk, in einer der elegantesten Wohngegenden der Stadt. Gegenüber der prachtvoll renovierten Canisiuskirche und nur wenige Schritte vom Sobieskiplatz entfernt, genießen Sie hier alle Vorteile urbanen Lebens:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Märkte
- Top-Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Nähe zu Universitäten, Schulen und medizinischen Einrichtungen

Fazit – Stilvoll wohnen, mitten in der Stadt

Diese hochwertig sanierte Innenstadtwohnung ist ein wahres Schmuckstück für alle, die modernes Wohnen in historischem Rahmen schätzen. Der neue Balkon, die edle Ausstattung und die ruhige Lage im Innenhof machen sie zur idealen Kombination aus Rückzugsort und urbanem Lebensgefühl.

Ob zum Selbstbezug oder als langfristige Wertanlage – diese Wohnung vereint Stil, Komfort und Lage auf perfekte Weise.

? **Hier geht's zum virtuellen Rundgang durch die Wohnung:**

https://youtu.be/3pP8mREopVI

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