

Wien, Alsergrund

# Im Herzen des Servietenviertels - gepflegte 2 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 202433450104

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Auf einen Blick

Objektnummer	202433450104	Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56,44 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen USt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1975		

Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.04.2033	Endenergiebedarf	156.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Die Immobilie





Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Die Immobilie



Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Die Immobilie





Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Die Immobilie





Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Die Immobilie



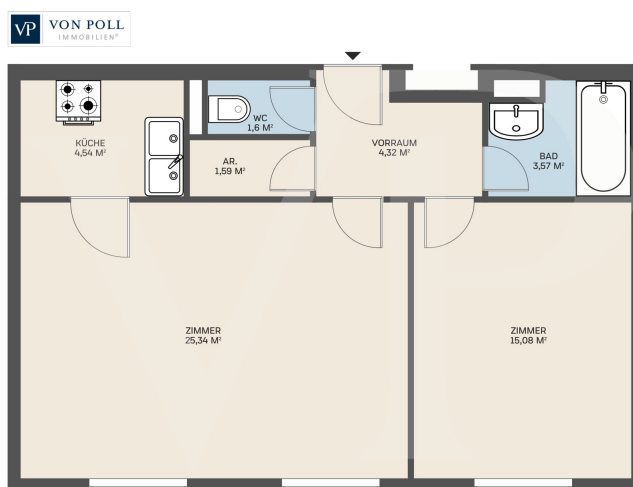
Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Die Immobilie



Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Ein erster Eindruck

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Wohnhauses, mitten im charmanten 9. Wiener Bezirk. Die Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und großzügigen Räumen, die sie zu einem idealen Zuhause im Herzen des Servietenviertels macht. Die Wohnung, Nassräume und der, erst vor kurzem geschliffene und neu eingelassene Parkettboden, befinden sich in einem ausgezeichnetem Zustand. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnung und sorgen so für eine helle und freundliche Atmosphäre. Das hochwertige Inventar wurde sorgfältig ausgewählt und kann ggf. nach Absprache gegen Aufpreis übernommen werden. Die Wohnung bietet eine praktische und moderne Raumaufteilung. Ein zentraler Vorraum verbindet alle Zimmer und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: Mit seiner Größe und den breiten Fenstern bietet es zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für eine gemütliche Sitzlandschaft und einen Essbereich. Im ruhigen Schlafzimmer finden Sie ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke. Die Küche, die derzeit halboffen vom Wohnzimmer aus begehbar ist, ist voll ausgestattet und verfügt über ausreichend Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne und zeitlose Fliesen. Ein separates WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vollenden das Raumangebot. Ausstattung/Beschreibung: Aufteilung in: •Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, halboffene Küche, Wannenbad, separates WC, Abstellraum mit WM-Anschluss Ausstattung: •kürzlich abgeschlossene Isolierung der Wohnhausfassade •Kunststofffenster mit Außenjalousien •Befeuerung durch Fernwärme •Sanierte Vollholz-Parkettböden •Hochwertige Möblierung (nach Absprache) •Badezimmer mit Wanne



Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Alles zum Standort

Die Hahngasse liegt im Alsergrund, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, der durch seine lebendige, dennoch ruhige Atmosphäre und eine exzellente Infrastruktur besticht. Die Nähe zur Wiener Innenstadt, mitten im charmanten Servitenviertel macht die Lage besonders attraktiv. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die das Stadtleben bereichern. Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: U-Bahn: U4-Station Roßauer Lände, die eine direkte Verbindung in die Innenstadt bietet Straßenbahn: Linien D und 5 Bus: Linie 40A und 13A, die die umliegenden Bezirke und Naherholungsgebiete erschließen Dank dieser optimalen Anbindung sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile und Erholungsgebiete in kurzer Zeit erreichbar.

Objektnummer: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)