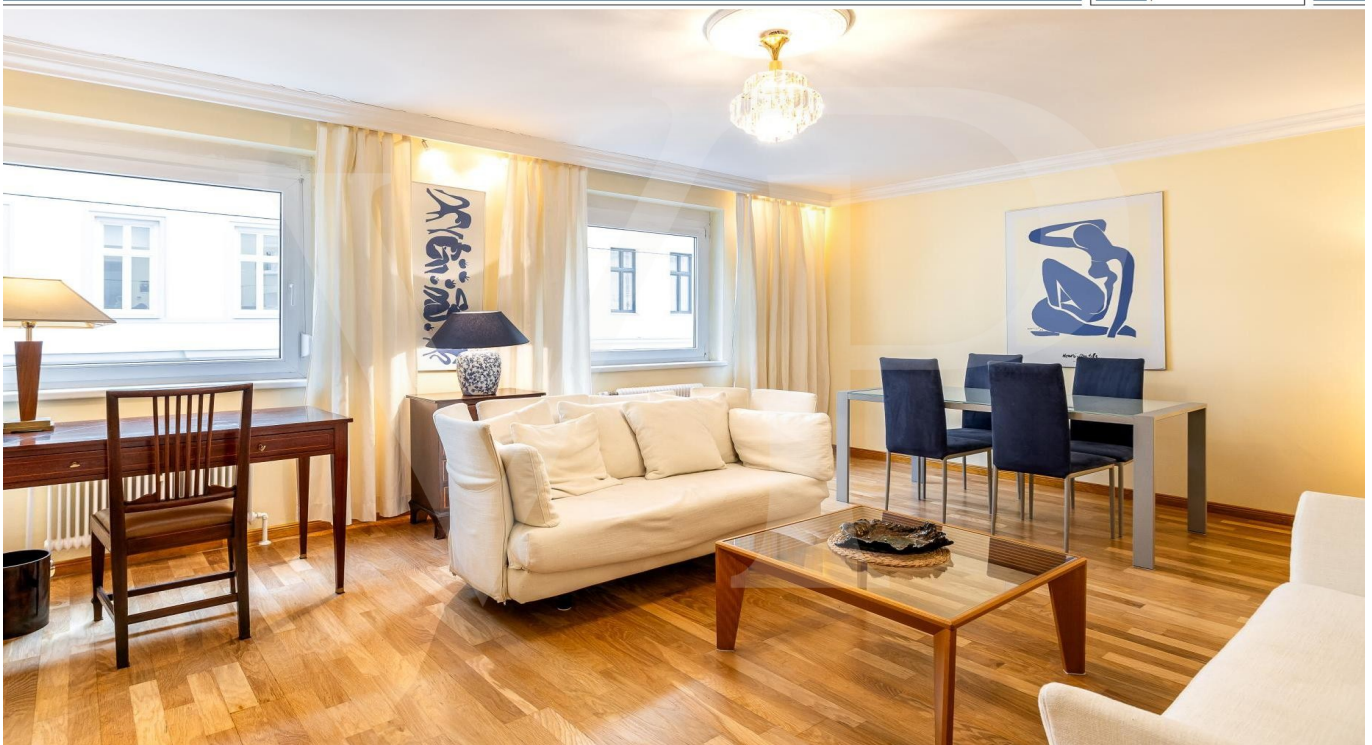


Wien, Alsergrund

Im Herzen des Servietenviertels - gepflegte 2 Zimmer Wohnung

Property ID: 202433450104

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,44 m² • ROOMS: 2

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

At a glance

Property ID	202433450104	Purchase Price	440.000 EUR
Living Space	ca. 56,44 m ²	Commission	3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen USt
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1975		

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	25.04.2033	Final Energy Demand	156.60 kWh/m ² a
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



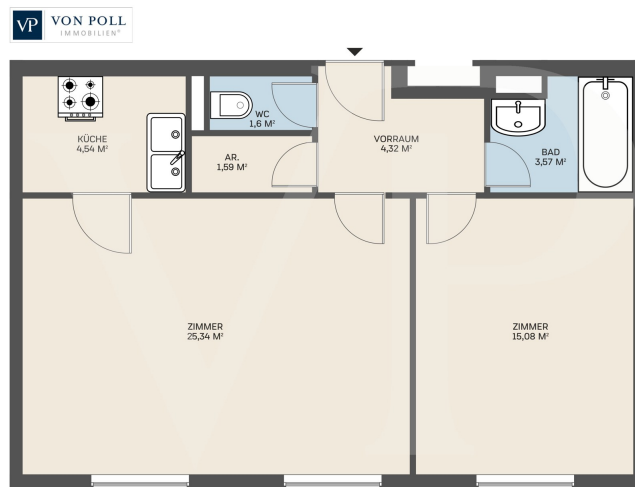
Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

The property



Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

A first impression

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

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

All about the location

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.

Property ID: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com