

Wien, Alsergrund

# Im Herzen des Servietenviertels - gepflegte 2 Zimmer Wohnung

CODE DU BIEN: 202433450104

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	202433450104
Surface habitable	ca. 56,44 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1975

Prix d'achat	440.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen USt
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.04.2033	Consommation d'énergie	156.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Une première 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

**CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

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)