

Wien / Alsergrund

# Büro/Ordination an der Grenze zum 1. Bezirk

CODE DU BIEN: 2024344500



PRIX D'ACHAT: 3.000.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 490 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

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

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2024344500	Prix d'achat	3.000.000 EUR
Surface habitable	ca. 490 m <sup>2</sup>	Office/Professional practice	Cabinet
Pièces	12	Commission pour le locataire	3% + 20% USt
Chambres à coucher	8	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	5	Aménagement	WC invités, Sauna
Année de construction	1871		

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Classement énergétique	C
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2029	Année de construction selon le certificat énergétique	1871
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Altbauetage vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet Ihnen ein unvergleichliches Flächenangebot auf ca. 490 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich im Herzen des begehrten 9. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur prächtigen Votivkirche und dem weitläufigen Sigmund-Freud-Park. Hier erwartet Sie eine seltene Kombination aus Eleganz, Raum und Atmosphäre. Eine räumliche Teilung auf bis zu 4 Einheiten mit separaten Eingängen ist möglich. Das großzügige Raumangebot umfasst insgesamt 12 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als prachtvolle Repräsentationsräume, Ordinationsräume oder großzügige Arbeitszimmer – diese Liegenschaft bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die beiden großen Salons, die mit hochwertigen Materialien wie erlesenem Parkett und Stuckelementen gestaltet sind. Die Altbauetage besticht durch charakteristische Elemente des klassischen Wiener Altbaus: •Hohe Stuckdecken, die den Räumen eine außergewöhnliche Höhe und Eleganz verleihen. •Originaler Parkettboden in Fischgrätmuster, der nicht nur den historischen Charakter der Immobilie unterstreicht, sondern auch ein warmes und wohnliches Ambiente schafft. •Kastenfenster, die für helle, lichtdurchflutete Räume sorgen und gleichzeitig den typischen Altbaucharme bewahren. •Flügeltüren, die die großzügigen Räume miteinander verbinden und ein Gefühl von Weite und Erhabenheit vermitteln. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung!

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Tout sur l'emplacement

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im 9. Bezirk, nahe der Votivkirche. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Highlights. Die nahe gelegenen Parks, wie der Sigmund-Freud-Park, laden zum Entspannen und Verweilen ein.

CODE DU BIEN: 2024344500 - 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)