

Wien, Alsergrund

# Im Herzen des Servietenviertels - gepflegte 2 Zimmer Wohnung

CODICE OGGETTO: 202433450104

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,44 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	202433450104
Superficie netta	ca. 56,44 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1975

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2033	Consumo energetico	156.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La proprietà



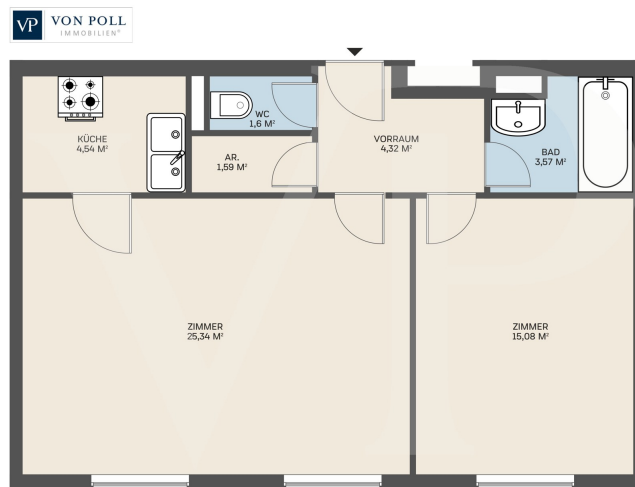
CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 202433450104 - 1090 Wien, Alsergrund**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1° distretto

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)