

Wien / Alsergrund

# Büro/Ordination an der Grenze zum 1. Bezirk

**CODICE OGGETTO: 2024344500**



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.000.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 490 m<sup>2</sup> • VANI: 12**

CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

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

CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2024344500	Prezzo d'acquisto	3.000.000 EUR
Superficie netta	ca. 490 m <sup>2</sup>	Ufficio/studio	Studio
Vani	12	Compenso di mediazione	3% + 20% USt
Camere da letto	8	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	5	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna
Anno di costruzione	1871		

CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Classe di efficienza energetica	C
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.10.2029	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1871
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 2024344500 - 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)