

## Flair und Charme im klassischen Altbau



WOHN-  
TRÄUME  
ERFÜLLEN!



**Objektnummer: 72491**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1934
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	386.172,00 €
Betriebskosten:	72,56 €
USt.:	9,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

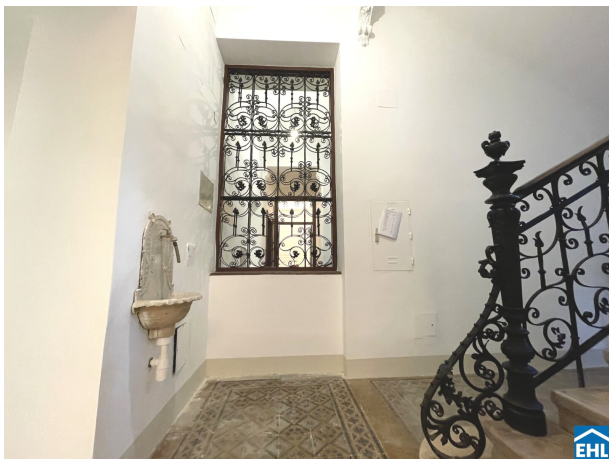


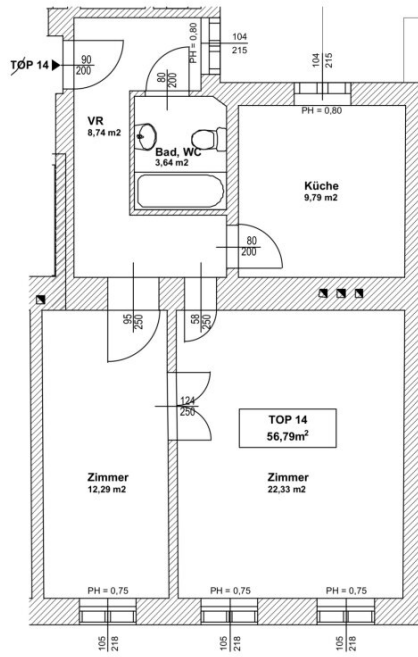
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10









# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1934 besticht durch ihre einzigartige Kombination aus traditionellem Wiener Altbauflair und modernem Wohnkomfort. Das Gebäude wurde hofseitig thermisch saniert und mit 3-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern versehen. Es beinhaltet verschiedene Wohnungen von unterschiedliche Größe, mit vielfältigen Grundrissen.

Die Immobilie präsentiert sich mit einer Auswahl an 1-4 Zimmer-Wohnungen, die von unsaniert bis voll saniert und sogar Erstbezug reichen. Jede Wohnung besticht durch ihren individuellen Charme und bietet die Möglichkeit, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Die hohen Räume schaffen eine großzügige Atmosphäre, während die charakteristischen Flügeltüren den historischen Flair unterstreichen.

Zusätzlich stehen vier Kfz-Stapelparkplätze zur Verfügung, die separat erworben werden können.

## Lage:

Die charmante Immobilie befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, direkt gegenüber der Canisiuskirche, in unmittelbarer Nähe zum Sobieskiplatz. Diese zentrale Lage gewährleistet eine perfekte Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Zusammenfassung:

Insgesamt bietet dieses einzigartige Objekt die perfekte Symbiose aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnen. Die verschiedenen Wohnungsgrößen und Grundrisse ermöglichen es, den individuellen Bedürfnissen und Lebensstilen gerecht zu werden. Durch die ideale Lage, die zusätzlichen Parkmöglichkeiten und mit hochwertiger Ausstattung kann hier ein Wohnkonzept geschaffen werden, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Diese Wohnungen bieten die einzigartige Gelegenheit, in das pulsierende Leben der Stadt einzutauchen, ohne auf den Komfort und die Eleganz eines traditionellen Altbaus verzichten zu müssen.

## Klassischer Altbau mit Flair

Bei dieser exklusiven Wohnung handelt es sich um eine klassische Altbauwohnung. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine separate Küche mit Fenster, ein Badezimmer mit Wanne und Toilette. Der besondere Charme dieser Immobilie wird durch die herrlichen Flügeltüren und die originalen Fischgrätparkettböden gewährleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap