



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 205979

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 545000€

Straße:

1090 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Tarik Canakli

Tel: +43 664 5181136

tc@novel-real.at

Nutzfläche: 77.49m²

Attraktive Stadtwohnung nahe AKH ? ideal für Wohnen oder Ordination, Garagenplatz optional!



Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit in Toplage des 9. Bezirks

In einem gepflegten Neubau in begehrter Lage des 9. Wiener Bezirks, nur wenige Schritte vom AKH und dem Campus der Medizinischen Universität entfernt, gelangt diese großzügige und vielseitig nutzbare 2-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre ruhige Innenhoflage und die hervorragende Infrastruktur des Alsergrunds.

Neben der klassischen Nutzung als stilvolle Stadtwohnung eignet sich das Objekt ideal für eine

Ordination oder Praxis. Die gewerbliche Nutzung ist im Haus ausdrücklich erlaubt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Praxistafel bzw. ein Firmenschild im Eingangsbereich anzubringen - ein entscheidender Vorteil für optimale Sichtbarkeit und professionelle Außenwirkung.

Die Lage bietet eine erstklassige Anbindung: Die Alser Straße, das Schottentor sowie der Gürtel sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden den Standort optimal mit dem gesamten Stadtgebiet. Die Wiener Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wohnung ist bequem mit dem Lift erreichbar und besticht durch eine großzügige, klare und funktionale Raumaufteilung, die sowohl für Wohnzwecke als auch für eine berufliche Nutzung perfekt geeignet ist.

Ein Garagenplatz im Haus kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden, was den Wohn- oder Praxisalltag besonders komfortabel macht.

Raumaufteilung und kurze Fakten

Vorraum / Flur ? zentral begehbar, ideal für Garderobe oder Empfangsbereich
Großzügiges Zimmer ? vielseitig nutzbar als Wohnraum, Praxisraum
Küche ? geräumig, mit Platz für Essbereich
Weiteres Zimmer / Kabinett ? ideal als Schlafzimmer, Behandlungsraum oder Besprechungszimmer
Badezimmer mit Badewanne
Separates WC
Lift im Haus
Bodentiefe Fenster - französischer Balkon

Lage und Infrastruktur: A-1090, Mariannengasse

Einkaufen & Nahversorgung

Supermärkte
Drogerien.
Bäckereien & Cafés
Apotheken

Öffentliche Verkehrsmittel ? in Gehweite erreichbar

U6 Alser Straße
Straßenbahnlinien 43 & 44
Bus 13A
Straßenbahn 5

Schulen & Bildung

Volksschulen & Mittelschulen

Gymnasien ? z.B. Wasagasse (BG/BRG), eines der renommiertesten Gymnasien

Universitäten ? Medizinische Universität Wien, Universität Wien (Campus Altes AKH), FH Campus Wien-Standorte in der Nähe.

Gesundheit & Spitäler

AKH Wien ? eines der größten Krankenhäuser Europas, 10-12 Minuten zu Fuß.

MedUni Wien ? zahlreiche Institute rund um die Mariannengasse.

St. Anna Kinderspital

Viele Fachärzte, Gruppenpraxen und Ambulanzen in unmittelbarer Nähe.

Freizeit, Weggehen & Kultur

Cafés & Bars

Restaurants

Altes AKH / Campus

Volksoper Wien ? 10-12 Minuten entfernt.

Parks ? Schönbornpark, Arne-Carlsson-Park, Liechtensteinpark.

Lebensgefühl im Grätzel

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, aber zentralen Teil des 9. Bezirks. Viele Studierende, junge Berufstätige und Menschen, die kurze Wege schätzen. Die Infrastruktur ist dicht, Wege sind kurz, und die Öffis bringen Sie schnell überall hin.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn Tarik Canakli telefonisch unter +43 676 3508204 oder per E-Mail: tc@novel-real.at Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder <500m Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m Angaben
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzfläche: 77.49m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuering: Fern,

Preisinformationen

Kaufpreis: 545000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tarik

Nachname: Canakli

Tel.: +43 664 5181136

E-Mail: tc@novel-real.at