



Inserat ID: 215894

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 625000€

Straße: Währinger Straße

1090 Wien, Alsergrund

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realtaeeten.at

Wohnfläche: 79.09m²

Repräsentative 3-Zimmer-Residenz im geschichtsträchtigen Altbau in 1090 Wien



Stilvolle Altbauwohnung mit 3 Zimmern im Herzen von Wien-Währing

Die Wohnung befindet sich in der Währinger Straße 22 im 9. Wiener Gemeindebezirk (Währing), einem eleganten und sehr gefragten Altbauviertel. Die Umgebung ist geprägt von typischem Wiener Altbaucharme mit hohen Decken, Stuckornamenten und historischen Fassaden. Das Viertel bietet eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, grünen Parks (z. B. der Währinger Gürtel in Reichweite) und urbanem Leben mit kleinen Geschäften, Cafés, Bäckereien sowie Supermärkten in unmittelbarer Nähe.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt, aber auch zu Naherholungszonen im 18. Bezirk. In Währing finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, Restaurants und kulturelle Angebote, was die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare oder Berufstätige macht.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- WC
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 2 Zimmer
- Wohn-Essbereich mit Küche (in einer Nische in den Wohnbereich integriert - Anschlüsse vorhanden)

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien: 40, 41 und 42 fahren durch die Währinger Straße.

Buslinien: 40A, 37A und weitere Nachtbusse (z. B. N8) sind in fußläufiger Nähe.

U-Bahn: Die U6 ist nur wenige Gehminuten entfernt ? Haltestelle ?Währinger Straße / Volksoper?

S-Bahn: Außerdem sind Bahnlinien wie S40 oder S45 in der Umgebung gut erreichbar.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt

übermittelt.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <750m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 79.09m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 211.9m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 2.91m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 625000€

Nebenkosten: 265.72€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at