

Wien / Alsergrund

# Büro/Ordination an der Grenze zum 1. Bezirk

CODE DU BIEN: 2024344500



PRIX D'ACHAT: 3.000.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 490 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |                   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN          | 2024344500             | Prix d'achat                 | 3.000.000 EUR     |
| Surface habitable     | ca. 490 m <sup>2</sup> | Office/Professional practice | Cabinet           |
| Pièces                | 12                     | Commission pour le locataire | 3% + 20% USt      |
| Chambres à coucher    | 8                      | État de la propriété         | Bon état          |
| Salles de bains       | 5                      | Aménagement                  | WC invités, Sauna |
| Année de construction | 1871                   |                              |                   |

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                        |
|---|----------------------|--|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Classement énergétique                                   | C                      |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 06.10.2029           | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1871                   |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |  |                        |



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2024344500 - 1090 Wien / Alsergrund

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

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)