



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Lustkandlgasse 37, A-1090 Wien, Alsergrund

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

Wir leben  
Immobilien.



# Lustkandlgasse 37, A-1090 Wien, Alsergrund

Charmantes Altbaujuwel in begehrter Innenstadtlage

## 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 unterschiedlicher 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.

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

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

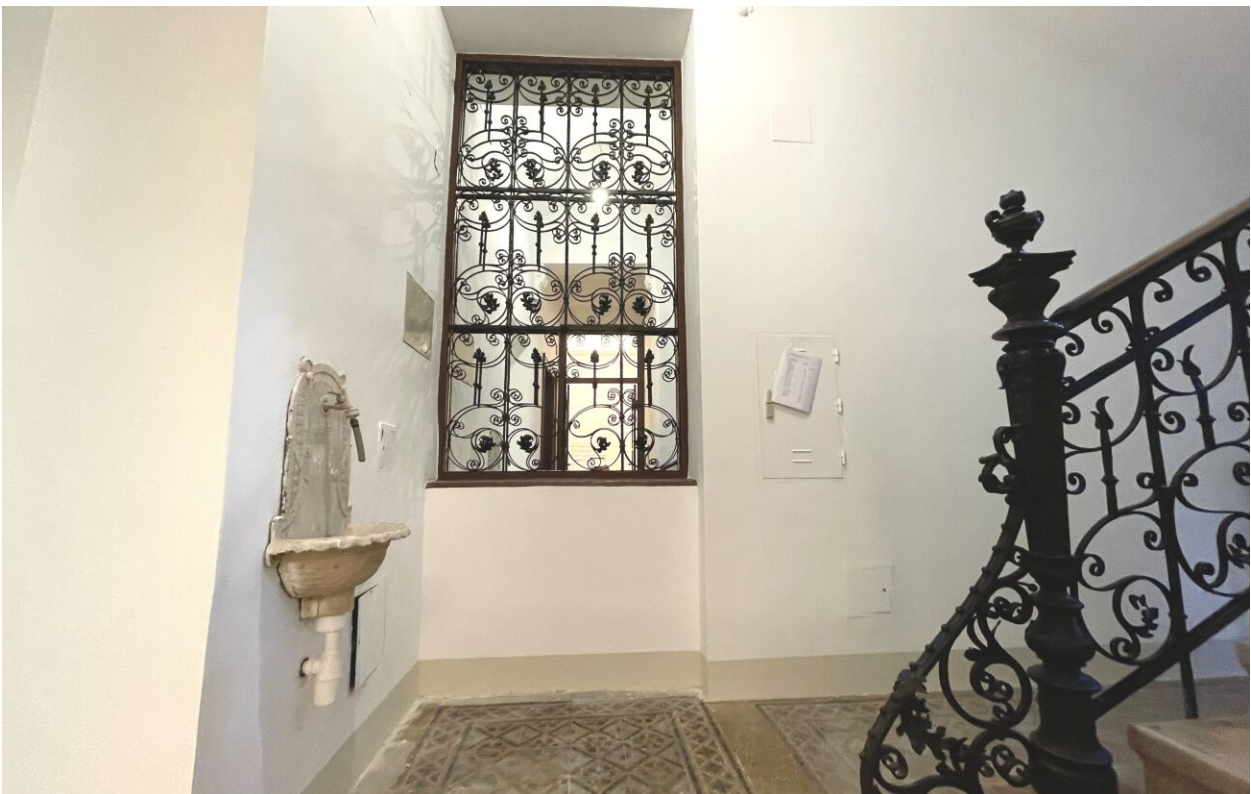
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 19.10.2033  
HWB: C 70,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: C 1,52



Fotos

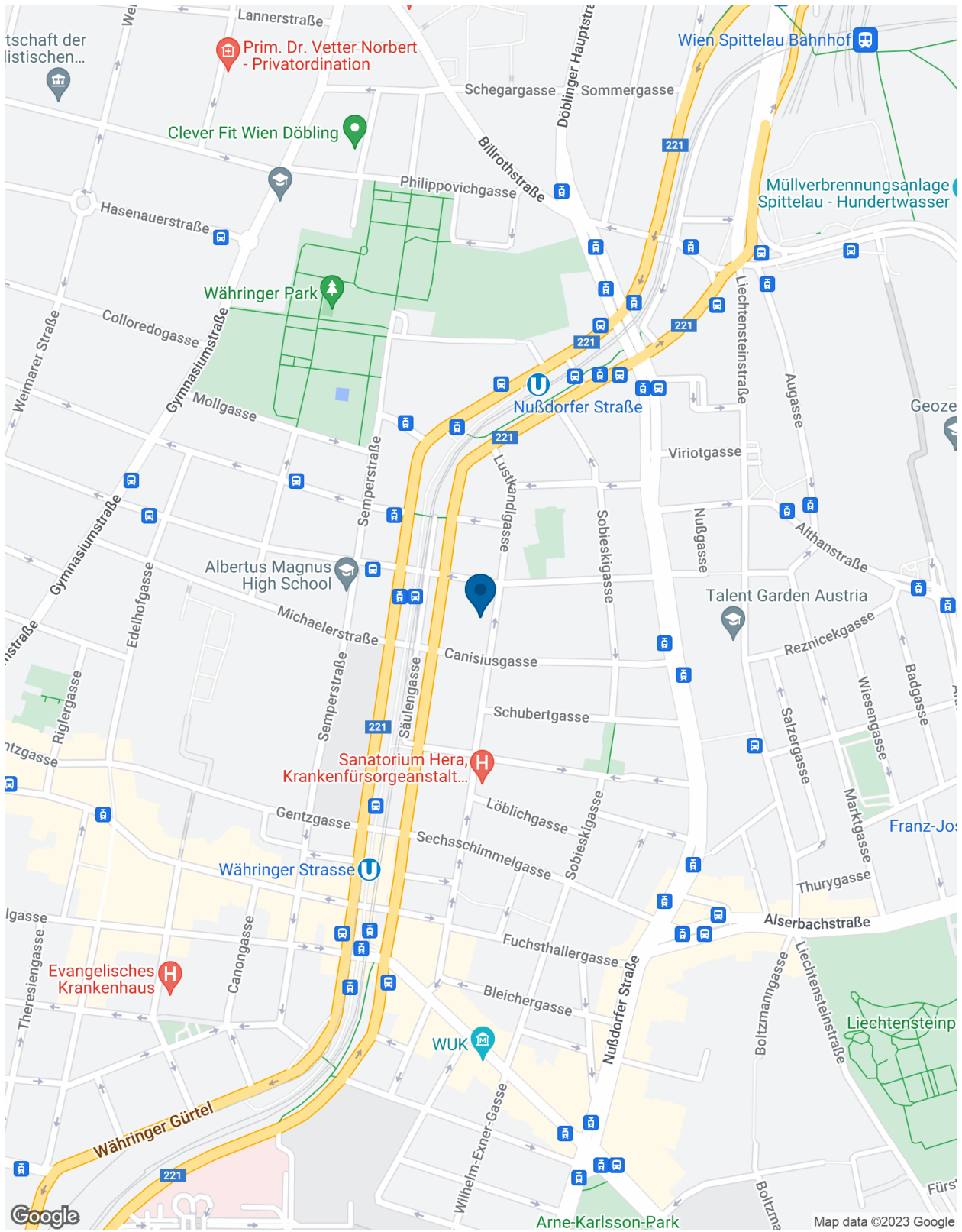








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

