

## **Helle 2-Zimmer Wohnung in bester Lage, Nähe Schönbornpark**



**Objektnummer: 4407**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1080 Wien,Josefstadt  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 54,71 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 125,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,15                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 319.000,00 €          |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 85,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



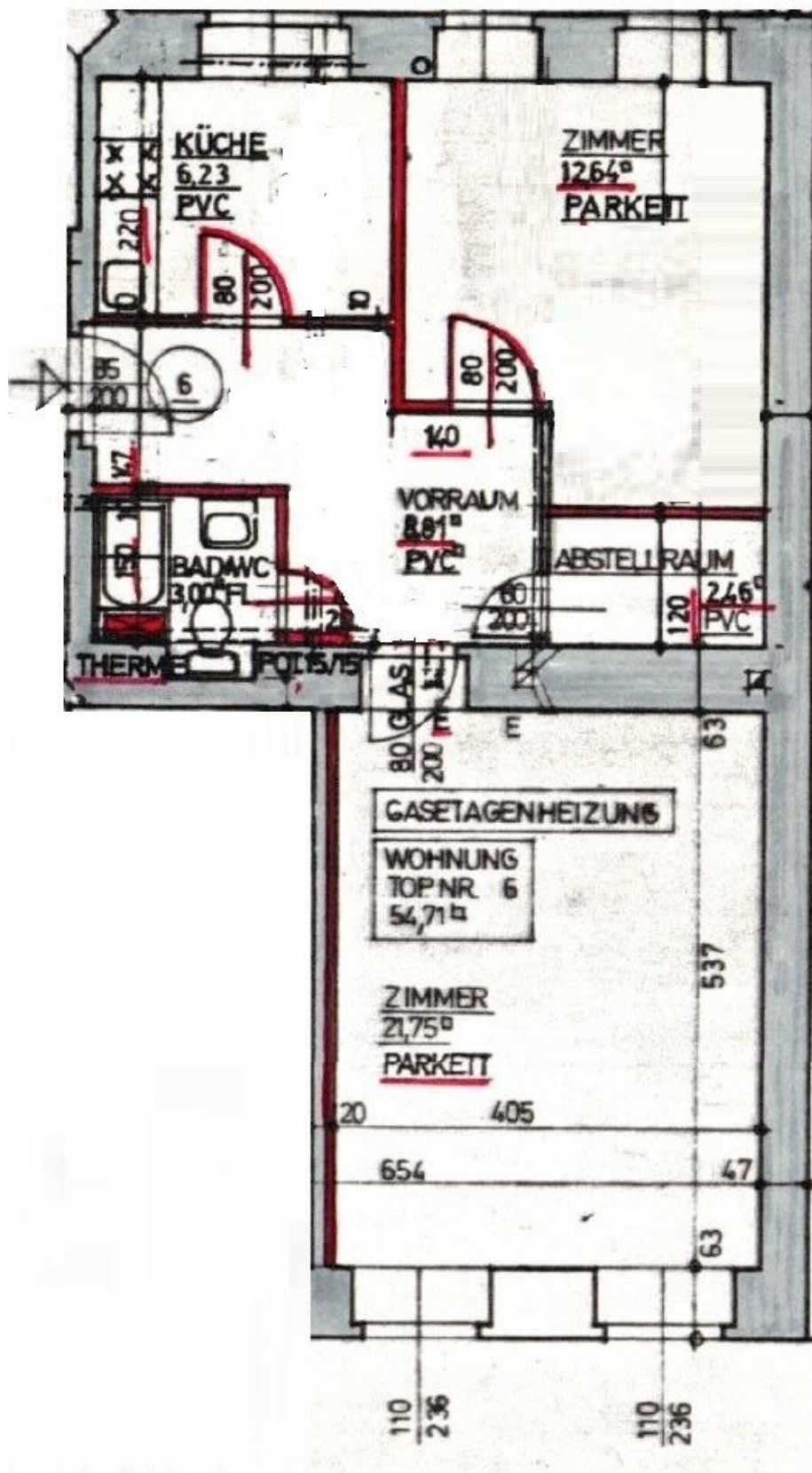
**Marie-Louise Eisenburger**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84







## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte 2-Zimmer Altbauwohnung in einer gepflegten Altbauliegenschaft in Top-Lage im 8. Bezirk.

Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem tollen Ausblick und einer hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich in einen Vorraum, ein Wohnzimmer, ein hofseitiges Schlafzimmer, eine separate, voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss und einer Toilette und in einen Abstellraum. Die Wohnräume sind mit einem Parkettboden ausgestattet, die Nassräume sind verflies. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Alle Zimmer sind vom Vorraum zentral begehbar. Linkerhand befindet sich die voll ausgestattete Küche, Geradeaus befindet sich das ca. 13 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Rechts befindet sich das Badezimmer. Gleich anschließend gelangen Sie in den geräumigen ca. 21,75 m<sup>2</sup> großen Salon. Vom Vorraum gelangen Sie außerdem zum Abstellraum.

Zu den besonderen Schmuckstücken aus der Zeit der Jahrhundertwende gehört dieser schöne Stilaltbau mit seiner gegliederten Fassade. Das historische Entrée und das schöne Stiegenhaus spiegeln den Stil der Wiener Belle Époque wider. Das Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Bewohner der Josefstadt genießen nicht nur die zentrale Lage in der Wiener City. Durch die umfassende öffentliche Verkehrsanbindung gelangt man schnell in alle Teile der Stadt. Die Straßenbahnlinien 5 und 33 liegen so gut wie direkt vor der Haustür und auch die U-Bahnlinie U6 ist nur wenige Schritte entfernt. Neben Tradition und prachtvoller Historie punktet die Josefstadt mit ihrer Nähe zum jungen bunten 7. Bezirk mit seinen hippen Geschäften und der größten Einkaufsstraße der Stadt, der Mariahilfer Straße. Direkt in der Nachbarschaft liegt auch das Grätzl rund um den Brunnenmarkt im 16. Bezirk, das mit südländischem Flair und lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap