Befristet vermietet: 2-Zimmer-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten und Klimaanlage!

Objektnummer: 8425/76

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	465.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

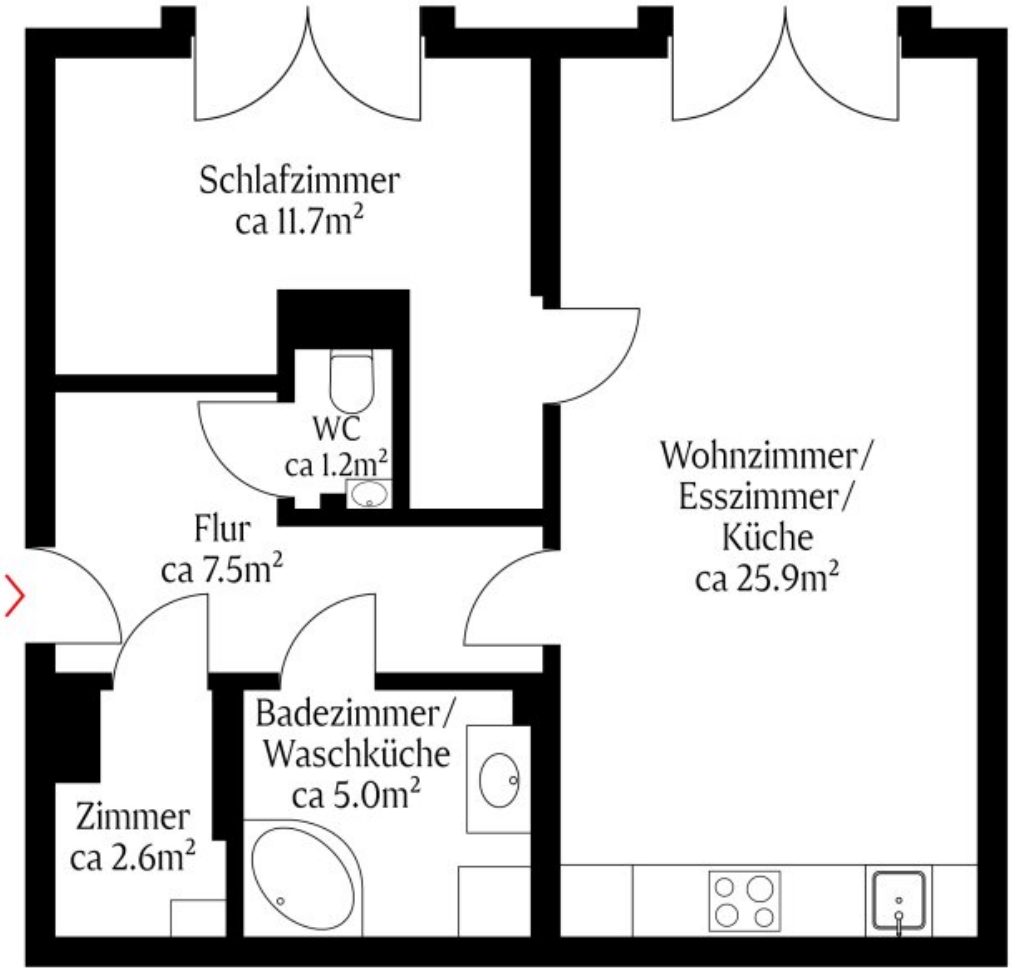
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN

VON ALTEN



VON ALTEN

S

naßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber
ntigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ befristet vermietet bis zum 31.10.2026

+ Baujahr 1973

+ letzte Sanierung der Wohnung: 2022

+ Klimaanlage

+ ca. 56 m²

+ 2 Zimmer

+ Einbauküche

+ 6. Liftstock

+ Parkettböden

+ Abstellraum

+ Kellerabteil

+ gemeinschaftlich genutzter Garten

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **6. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses im Zentrum von Wien und wurde **2022 generalsaniert**. Sie verfügt über **zwei Zimmer** mit einer Wohnfläche von **ca. 56 m²**. Vom zentralen Vorraum sind das **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** erreichbar. Ebenfalls vom Vorzimmer aus gelangt man in den **Wohn-Essbereich** mit **Einbauküche**. Das **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Alle Räume zeichnen sich durch eine **helle und freundliche Atmosphäre** aus.

Die Wohnung ist **zentral beheizt**, zusätzlich ist die Wohnung mit einer **Klimaanlage**

ausgestattet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein **Garten** zur Verfügung. Ein **Personenaufzug** gewährleistet Zugang zur Wohnung. Ein separates **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist **befristet vermietet bis zum 31.10.2026.**

Verlässliche Finanzierung braucht Erfahrung, Marktkenntnis und einen Partner, der unabhängig agiert. Genau das bietet Ewa Karatzis – mit individuell abgestimmten Finanzierungslösungen, ganz ohne Bankenbindung. Dank der Zusammenarbeit mit allen relevanten österreichischen und deutschen Kreditinstituten kann schnell, transparent und unkompliziert abgewickelt werden. Von der ersten Anfrage bis zur Unterschrift: persönliche Begleitung durch Ewa Karatzis. Ein erstes Beratungsgespräch auch außerhalb der üblichen Büroöffnungszeiten ist unverbindlich – aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität mit rund 3 % p.a. realistisch.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im **8. Wiener Gemeindebezirk** in zentraler Lage, unweit der Innenstadt. Der Standort bietet eine sehr gute **Infrastruktur** mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten**, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und lokale Nahversorger. In der Umgebung befinden sich außerdem verschiedene **Restaurants, Cafés** und **gastronomische Angebote**.

Ärztliche Versorgung, Apotheken sowie weitere Gesundheitsdienstleister sind im Bezirk gut vertreten. Auch kulturelle Einrichtungen wie **Theater, Museen** und **Veranstaltungsorte** sind bequem erreichbar.

Öffentliche Anbindung

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

  • Albertgasse – ca. 300 m (Linie 2)

  • Blindengasse – ca. 500 m (Linie 5)

  • Schottenfeldgasse – ca. 350 m (Linie 46)

  U-Bahn-Station:

  • Josefstädter Straße – ca. 600 m (U6)

  Bushaltestelle:

  • Theater in der Josefstadt – ca. 500 m (Linie 13A)

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap