

**Altbaujuwel in BESTLAGE – RUHE & Charme nahe  
Naschmarkt und Mariahilfer Straße (U4/U3)**



**Objektnummer: 7398/1209**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,41 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	68,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



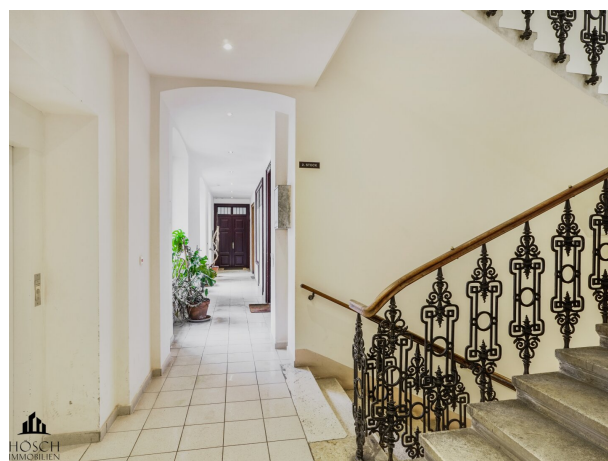
**Lucas Taufer**

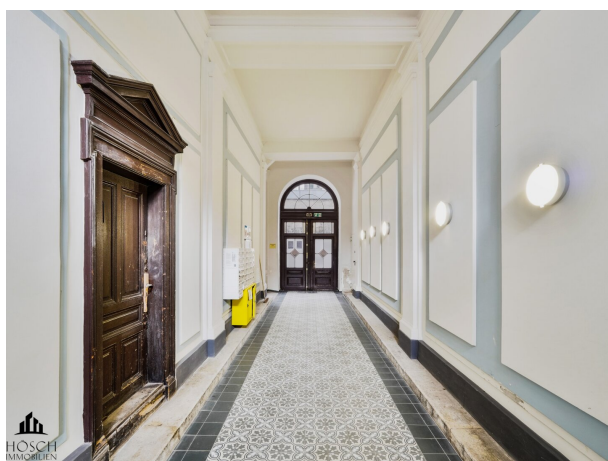
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



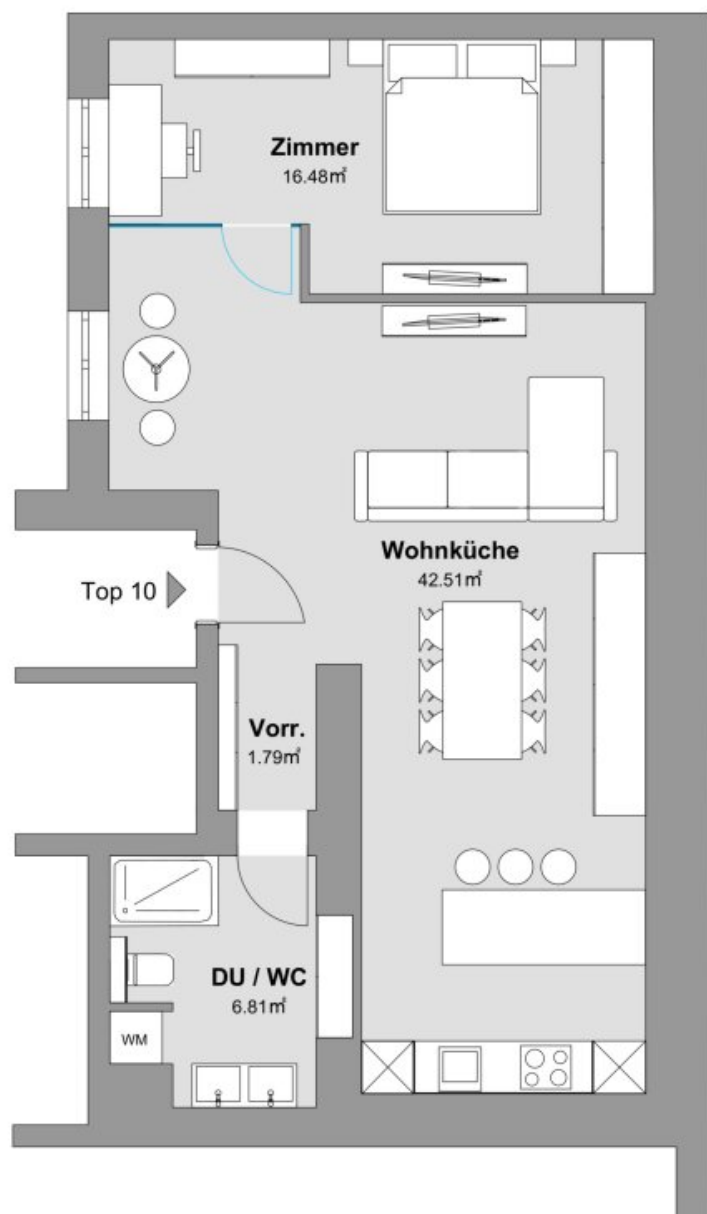












Wohnfläche 67.59m<sup>2</sup>

## Top 10

Vorraum  
Wohnküche  
DU / WC  
Zimmer

1060 Wien, Joannellgasse 12

Y:13140ZAusführung

## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung nahe Naschmarkt – Stilvoll wohnen in perfekter Lage

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – in einer der **schönsten Ecken Wiens**! Diese **bezaubernde Altbauwohnung** vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Perfekt für alle, die das urbane Leben lieben, aber nicht auf Ruhe und Gemütlichkeit verzichten möchten. Der Naschmarkt, charmante Gassen und die belebte Mariahilfer Straße liegen nur einen Spaziergang entfernt. Ein **stilvolles Refugium mitten in der Stadt**!

#### HIGHLIGHTS:

- Wunderschöner Altbauflair mit hohen Decken
- Zentrale, aber **ruhige Innenhoflage**
- Perfekte Infrastruktur mit bester Anbindung
- Hochwertige Ausstattung mit edlen Details
- Nur wenige Gehminuten zum Naschmarkt & zur Mariahilfer Straße

### Ihre neue Wohnung – stilvoll, gemütlich, einzigartig

Die **67,59 m<sup>2</sup>** große, hochwertig sanierte Altbauwohnung liegt im **2. Lift-Stock** eines gepflegten wunderschönen Gründerzeithauses. Dank der **kompletten Innenhofausrichtung** genießen Sie trotz der zentralen Lage eine **ruhige Wohnatmosphäre**. Klassischer Dielenparkett, stilvolle weiße Kassetten Türen im **"Alt Wien"-Stil** und eine elegante Glastrennwand zum Schlafbereich verleihen der Wohnung eine besondere Note.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit edlen deckenhohen Fliesen, hochwertigen Marken-Sanitäreinrichtungen (Villeroy & Boch, Grohe), sowie einer luxuriösen **Walk-in Regendusche** und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Die Wohnküche überzeugt mit einer **modernen Einbauküche** und einem **offenen Raumkonzept**, das eine einladende Atmosphäre schafft – perfekt für kulinarische Entfaltung.

## **HARD FACTS:**

- Kaufpreis: EUR 449.000,-
- Wohnfläche: ca. 67,59 m²
- Zimmer: 2
- Geschoss: 2. Stock mit Lift
- Betriebskosten inkl. USt.: 219,61 €
- Kellerabteil: vorhanden
- Teilmöbliert (Bad & Küche) und nach Vereinbarung sofort beziehbar

## **Perfekte Infrastruktur & Top-Anbindung**

Die Wohnung befindet sich in einer charmanten Seitengasse unweit des beliebten Naschmarkts und der Mariahilfer Straße. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés, Supermärkte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das Haus des Meeres sowie mehrere Grünanlagen wie der Alfred-Grünwald-Park oder der Burggarten sind nicht weit entfernt und laden zum Entspannen ein.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U3 Neubaugasse & U4 Kettenbrückengasse – nur wenige Gehminuten entfernt
- Buslinien: 13A, 14A, 57A
- Zentrale Lage – in unter 20 Minuten zu Fuß zur Wiener Staatsoper & Kärntner Straße

**Erfolgshonorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0660 7542528. Gerne wird er Ihnen auch bei einer

geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

Der Energieausweis wird nachgereicht!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap