

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




HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7398/1209

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



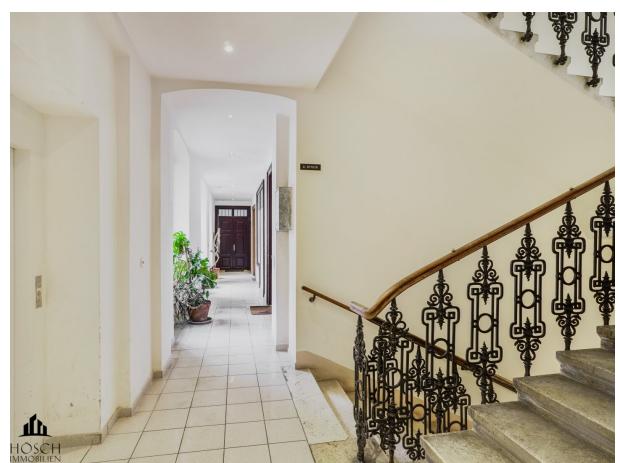
Lucas Taufer

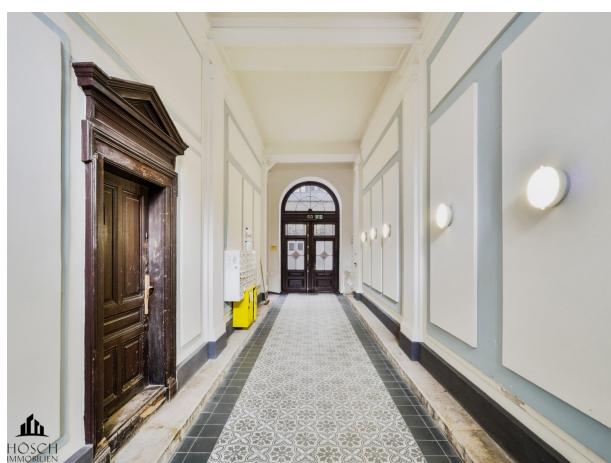
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien





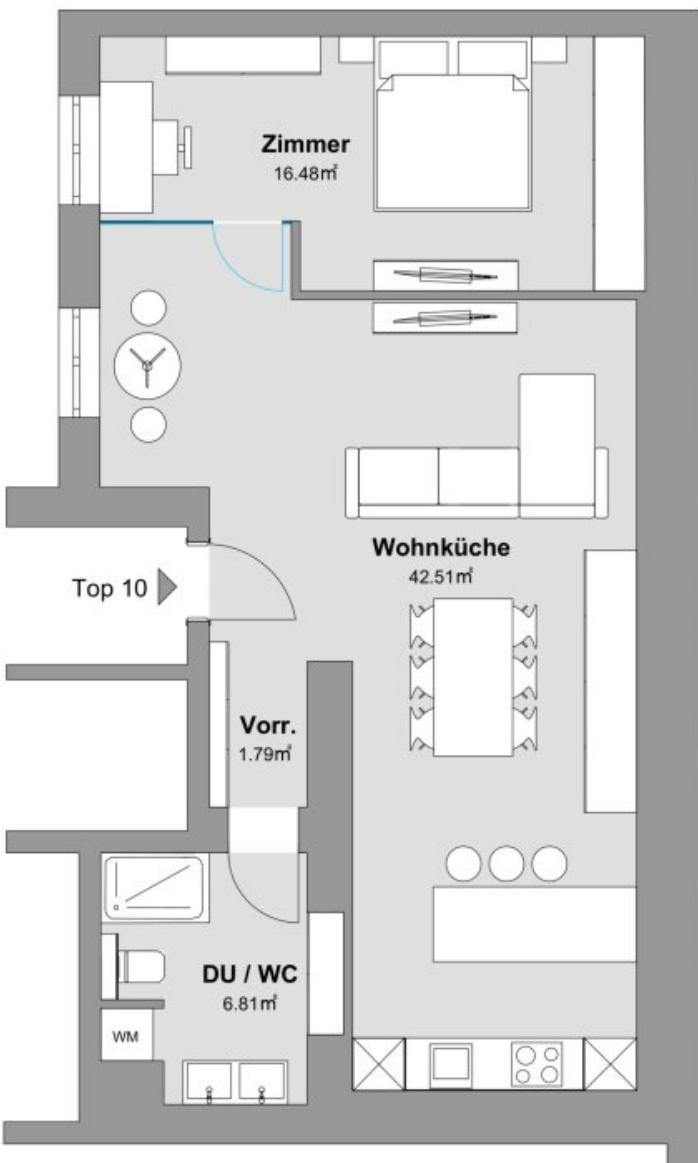








HOSCH
IMMOBILIEN



Top 10

Vorraum
Wohnküche
DU / WC
Zimmer

1060 Wien, Joanelligasse 12

Y-131140/Z/Ausführung

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 m²** 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 Kassettentüren 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