RUHELAGE in BESTLAGE – Altbaucharme nahe Naschmarkt und Mariahilfer Straße 1060 (U4/U3)



Objektnummer: 7398/1209

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joanelligasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,09 m²
Heizwärmebedarf:	E 152,10 kWh / m² * 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























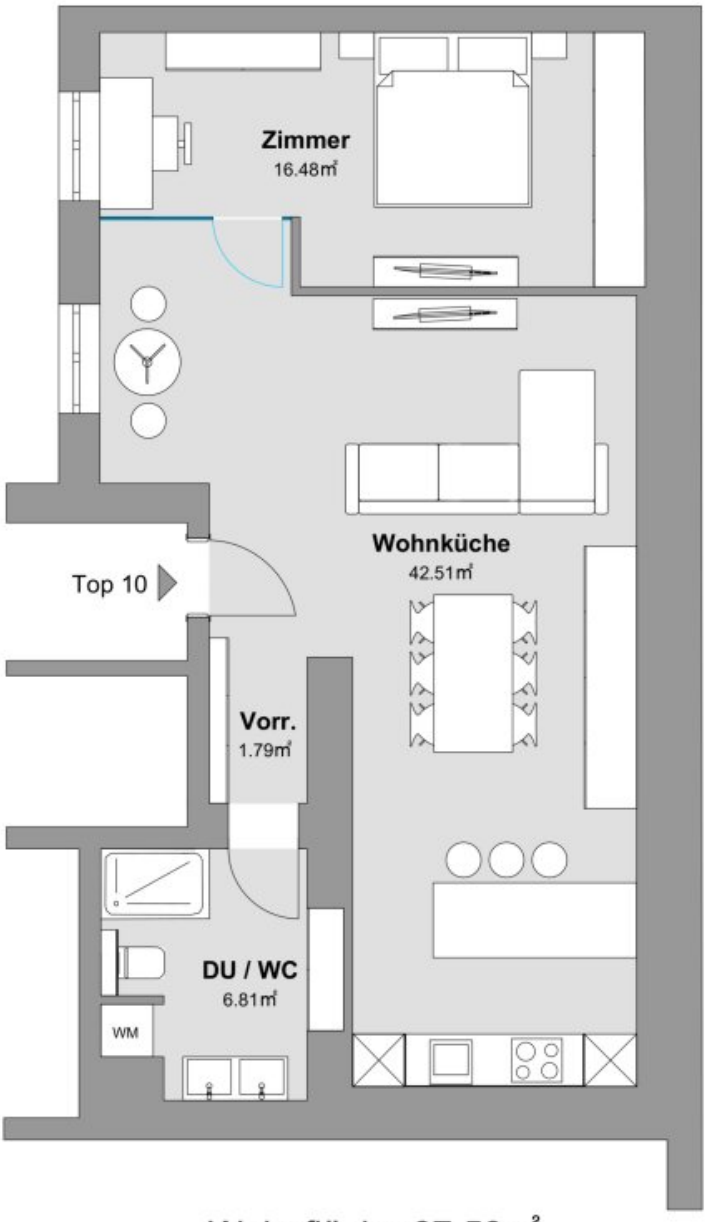












Wohnfläche 67.59m²

Top 10

Vorraum
Wohnküche
DU / WC
Zimmer

1060 Wien, Joanelligasse 12

Y:\31\40\ZAusführung

D[illegible]23.0[illegible].2015	1060 Wien, Joanelligasse 12	M 1:100
Gez. Suchy	2.stock - Top 10, Variante 1	Blatt 1

Dipl.-Ing. Walter Suchy, A-4431 Haiderschofen51, Tel. 07252-48483, 0676-9387026, email: zt-bauwesen@suchy.at

HÖSCH IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung nahe Naschmarkt – Stilvoll wohnen in perfekter Lage

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – in einer der **schönsten Ecken Wiens**! Diese **bezaubernde Altbauwohnung** mit **Innenhoflage** 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap