

## **Bestlage beim Hamerlingplatz! Sonnige und möblierte 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in Vorstadthaus**



**Objektnummer: 3734**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1856
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,32 €
<b>USt.:</b>	16,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gabriela Luksch**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H +43 660 5133361

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



GOTTLIEB  
PROPERTIES



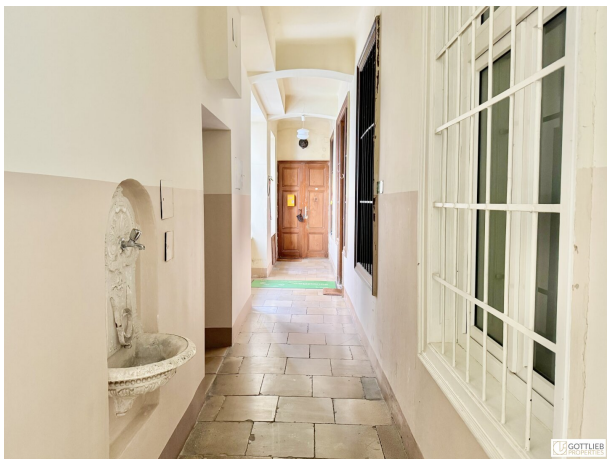
GOTTLIEB

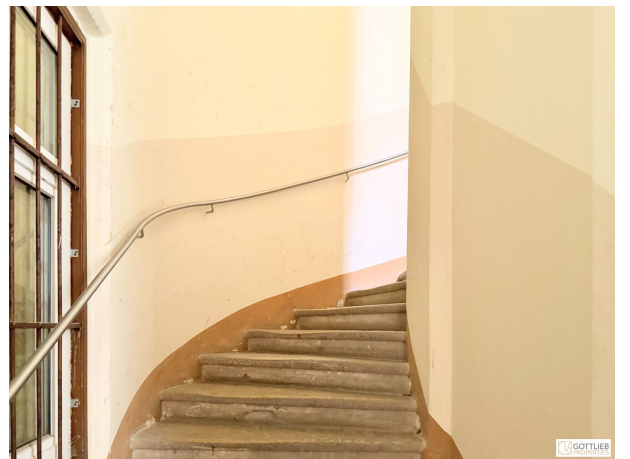
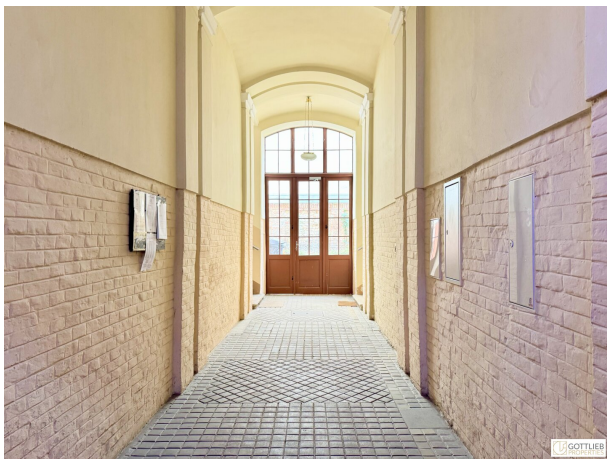


GOTTLIEB



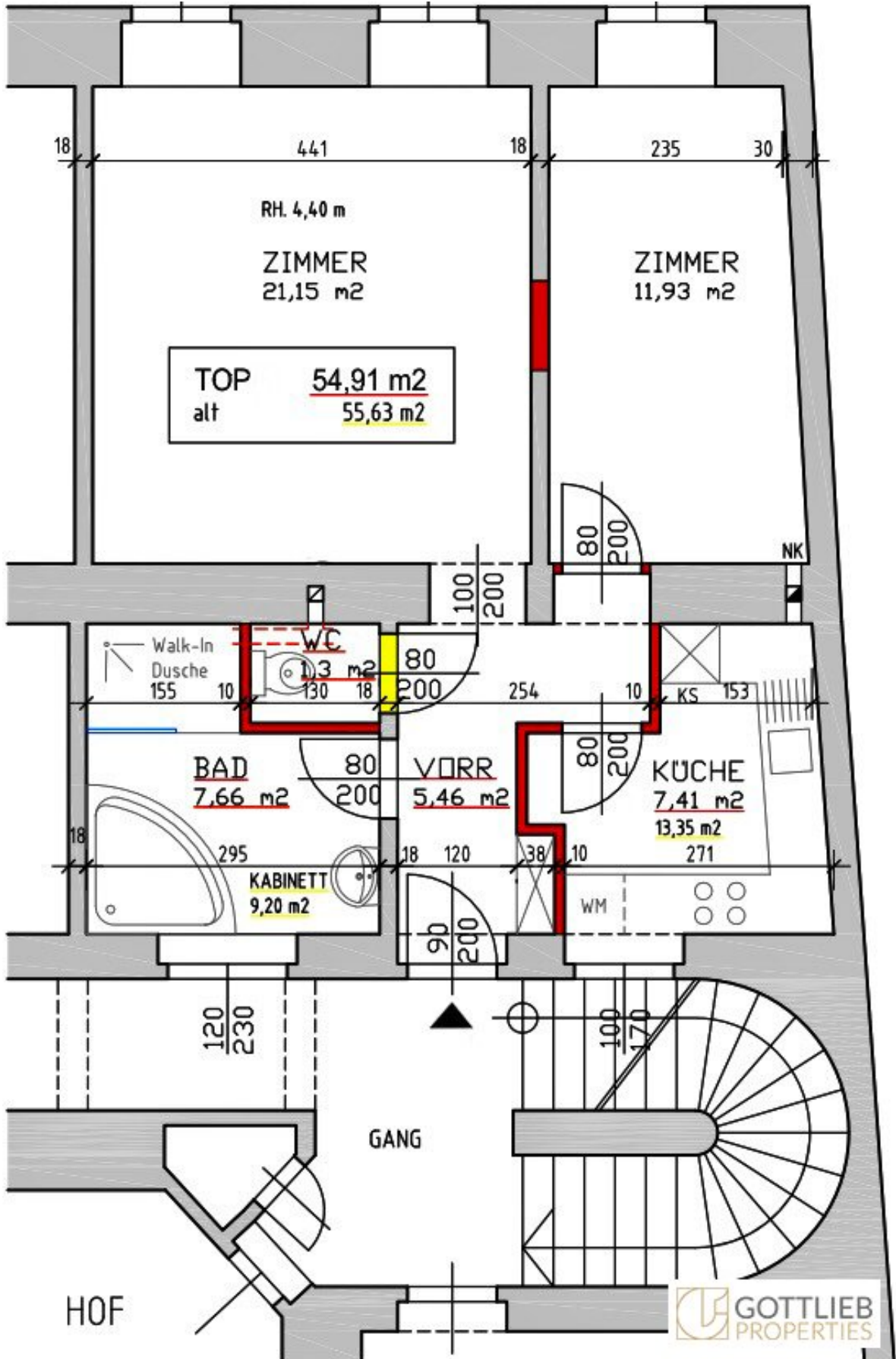












## Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete, stilvoll möblierte Altbau-Wohnung mit ca. 55,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im ersten Obergeschoss in einem liebevoll renovierten Vorstadthaus. Das Apartment wurde **im Jahre 2012 umfassend saniert**.

Man betritt die Wohnung über einen Vorraum, von dem aus alle Räume dieses Apartments zentral begehbar sind. Das großzügige **Wohnzimmer mit ca. 21,00 m<sup>2</sup>** sorgt mit seinen großen Fenstern für ein **sonniges und lichtdurchflutetes Ambiente** und unterstreicht den **zeitlosen Altbau-Charakter** dieser Wohnung. Hochwertige Möbel und stilvolle Details schaffen eine absolute Wohlfühl-Atmosphäre, die Wärme und Exklusivität verbindet.

Über den **zentralen Flur** gelangt man in das moderne, geräumige Badezimmer, welches mit **Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und einem Waschbecken mit Unterschrank** ausgestattet ist, sowie zu einer separaten Toilette.

Weiters erreicht man direkt die **komplett ausgestattete Küche** sowie das **gemütliche, lichtdurchflutete Schlafzimmer**.

Diese perfekt geschnittene Altbau-Wohnung bewahrt in gelungener Weise den **Charme vergangener Zeiten** und bietet gleichzeitig ein stilvolles und modernes Wohnerlebnis.

+ erste Etage

+ ca. 54,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 21,15 m<sup>2</sup> Wohnzimmer

+ ca. 11,93 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

+ ca. 7,41 m<sup>2</sup> Küche

+ ca. 7,66 m<sup>2</sup> Badezimmer

+ ca. 5,46 m<sup>2</sup> Vorraum

+ separate Toilette

## **Ausstattung**

- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden im Flur und in den Nassräumen
- + stilvolle Möblierung und Designer-Ausstattung**
- + komplett ausgestattete Küche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Ceranfeld, Herd, Geschirrspüler und kleinem Steh-Essplatz**
- + modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken sowie Handtuchwärmer**
- + Gasetagenheizung
- + begrünter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- + Fahrrad-Abstellmöglichkeit im Innenhof

## **Verkehrsanbindung**

- + U-Bahn-Linie U6
- + Straßenbahn-Linien 2, 5, 32 und 46
- + Autobus-Linie 13A

Die Wiener Innenstadt ist innerhalb von 15 Minuten auch fußläufig erreichbar.

## **Lage und Infrastruktur**

Der achte Wiener Gemeindebezirk "Josefstadt" zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens. In unmittelbar fußläufiger Nähe befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, herrliche Kaffeehäuser sowie diverse Szene-Lokale und gemütliche Restaurants. Das Theater in der Josefstadt befindet sich in nur zehn Gehminuten Entfernung. Die Nähe des kleinsten Wiener Gemeindebezirks zur Wiener Innenstadt und die architektonische

Struktur der aus den im 18., 19. und frühen 20. Jahrhundert erbauten Zinshäusern bieten hierbei eine besondere Atmosphäre.

Die ausgesprochen gute Lage nahe der Josefstädter Straße und dem Hamerlingpark besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung.

Als Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten sich der Hamerlingpark, der Schönbornpark sowie der Kinderspielplatz im Tigerpark in fußläufiger Entfernung zum Verweilen an.

## **Sonstiges**

**Die Benutzung des Personenliftes ist nach Vereinbarung mit der Hausverwaltung jederzeit möglich und betragen die Betriebskosten hierfür ca. 50,00 plus 10% USt.**

**Die Möblierung ist im Kaufpreis bereits enthalten.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap