

**wunderschöne Eigentumswohnung in der
Josefstadt***komplett und hochwertig möbliert***quasi
Erstbezug**



Objektnummer: 7119

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,50 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	1.275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	11.333,33 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Kreamsner

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 96
H +43 699 107 493 39
F +43 1 342 222 11

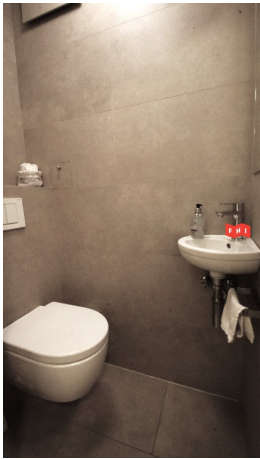
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

Objektdetails

- **Adresse:** Josefstadt, 1080 Wien
- **Objekttyp:** Eigentumswohnung
- **Baujahr:** 1955 (gepflegter Neubau)
- **Wohnfläche:** ca. 113 m²
- **Zimmeranzahl:** 3 zuzüglich Nebenräume (zentrales Vorzimmer, Wohnsalon, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche und WC, Extra WC, Küche komplett mit allen Geräten)
- **Stockwerk:**5 mit Aufzug
- **Bezug:** Sofort bezugsfähig
- **Zustand:** Exzellent – hochwertig saniert und vollständig möbliert
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Böden:** Edles Eichendielenparkett, Feinsteinzeug in Bad/WC

Highlights der Wohnung

- **Luxuriöse Vollmöblierung** – stilvolle Designermöbel, Maßanfertigungen, modernste Geräte
- **Raumhöhe & Licht** – großzügiger Grundriss, hohe Decken, lichtdurchflutete Räume
- **Moderne Küche** – vollausgestattete hochwertige Einbauküche mit Essplatz
- **Wellness-Badezimmer** – mit Walk-in-Dusche, Naturstein-Elementen & Fußbodenheizung, Badewanne, WC
- **Schlafbereich** – ruhiges großzügiges Schlafzimmer mit hochwertigem Boxspringbett und Einbauschränk, sowie 2. Schlafzimmer mit 2 Einzelbetten, Kleiderschrank etc.

- **Arbeits- oder Gästezimmer** – 2 Einzelbetten mit hochwertigen Springboxmatratzen, Kleiderschrank etc.
- **Technik und Elektrik auf dem neuesten Stand** – Glasfaseranschluss

Lage – Wohnen in der Josefstadt

Die Josefstadt, der 8. Bezirk Wiens, zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt:

- **Zentral und charmant**
- **Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Galerien in unmittelbarer Umgebung
- **Kultur & Bildung:** Volkstheater, Theater in der Josefstadt, Universität Wien fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Anbindung:** U2, U6, Straßenbahnlinien 2, 5, 33 sowie Buslinien in wenigen Minuten erreichbar

Besonderheiten

- Kein Sanierungsbedarf
- Sofortiger Bezug möglich – ideal als **Hauptwohnsitz, Zweitwohnung** oder **repräsentativer Firmensitz**
- Ruhige Innenhoflage trotz zentraler Stadtlage
- Optional: Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe verfügbar (nach Verfügbarkeit)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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