

**Toplage im 8ten | 82 m² | 5. Liftstock | Alser Straße/Altes
AKH**



Objektnummer: 1422

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Skodagasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	159,04 €
USt.:	15,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2









Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Top Lage im 8ten Bezirk, fußläufig zu AKH, Altes AKH und den Gürtelbögen
- Rund 82 m² Wohnfläche im 5. Liftstock eines 1996 aufgebauten Dachgeschoßes
- Derzeit 2 Zimmer (großzügiges Wohnzimmer & Schlafzimmer) - auf 3-Zimmer-Variante rückbaubar
- Zusätzlich: separate Küche, möblierter Schrankraum, Abstellraum, Bad und WC getrennt, Kellerabteil
- Betriebskosten p.m. EUR 174,94 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 95,39
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=v96kyECDmmy>

Die ausführliche Beschreibung:

Das **Jahrhundertwendehaus** wurde 1996 um zwei Geschoße aufgestockt und befindet sich im nordwestlichen Teil des 8. Bezirks, in der Skodagasse - in unmittelbarer Nähe zur Alser Straße und dem Alten AKH. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Gesamtzustand.

Die **Eigentumswohnung** liegt im 5. Liftstock und somit im aufgestockten Bereich des Hauses, sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82,2 m². Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert und ausgebaut, wurden die beiden südostseitig gelegenen Räume zu einem großzügigen Wohnzimmer zusammengelegt. Mit geringem Aufwand lässt sich die ursprüngliche 3-Zimmer-Aufteilung wiederherstellen. Das Raumprogramm wird ergänzt durch ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, eine separate, möblierte Küche, einen voll ausgestatteten Schrankraum sowie einen praktischen Abstellraum. Bad (mit Waschmaschinenanschluss) und WC sind getrennt begehbar, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, jedoch gebrauchten Zustand, bei Böden, Bad

und WC besteht Modernisierungsbedarf. Insgesamt bietet die Einheit eine solide Basis mit Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Im Herzen des 8. Bezirks gelegen sind die Wege kurz: Die Nähe zur Alser Straße sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U6, Straßenbahnlinien 5, 33, 43, 44) sowie für eine große Auswahl an Geschäften und Nahversorgern. Das Alte AKH mit seiner schönen Parkanlage und vielfältigen Gastronomie liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Lokalszene rund um die Gürtelbögen ist lebendig und abwechslungsreich – ein Umfeld, das urbanes Leben mit gewachsenem Wiener Grätzl-Flair verbindet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <175m
Klinik <75m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <375m
Universität <300m
Höhere Schule <325m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <1.275m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <275m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap