

**Luxuriöse Gartenwohnung in Stilaltbau – Grünes
Refugium mit adaptierbarem Raumkonzept im Herzen von
1080 Wien**



Objektnummer: 4912

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1865
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,80 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	133,00 m²
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 110,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	269,70 €
USt.:	26,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH









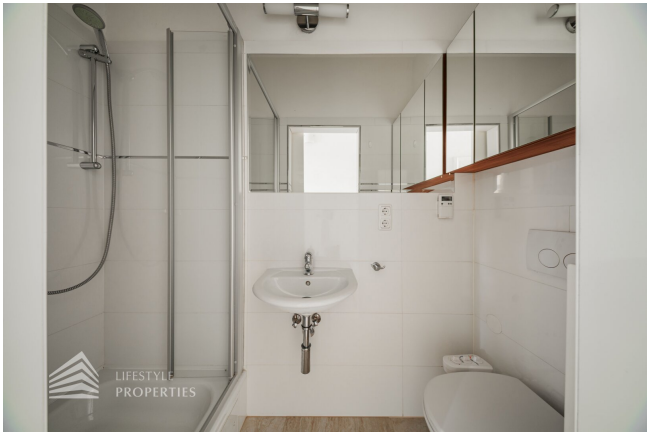


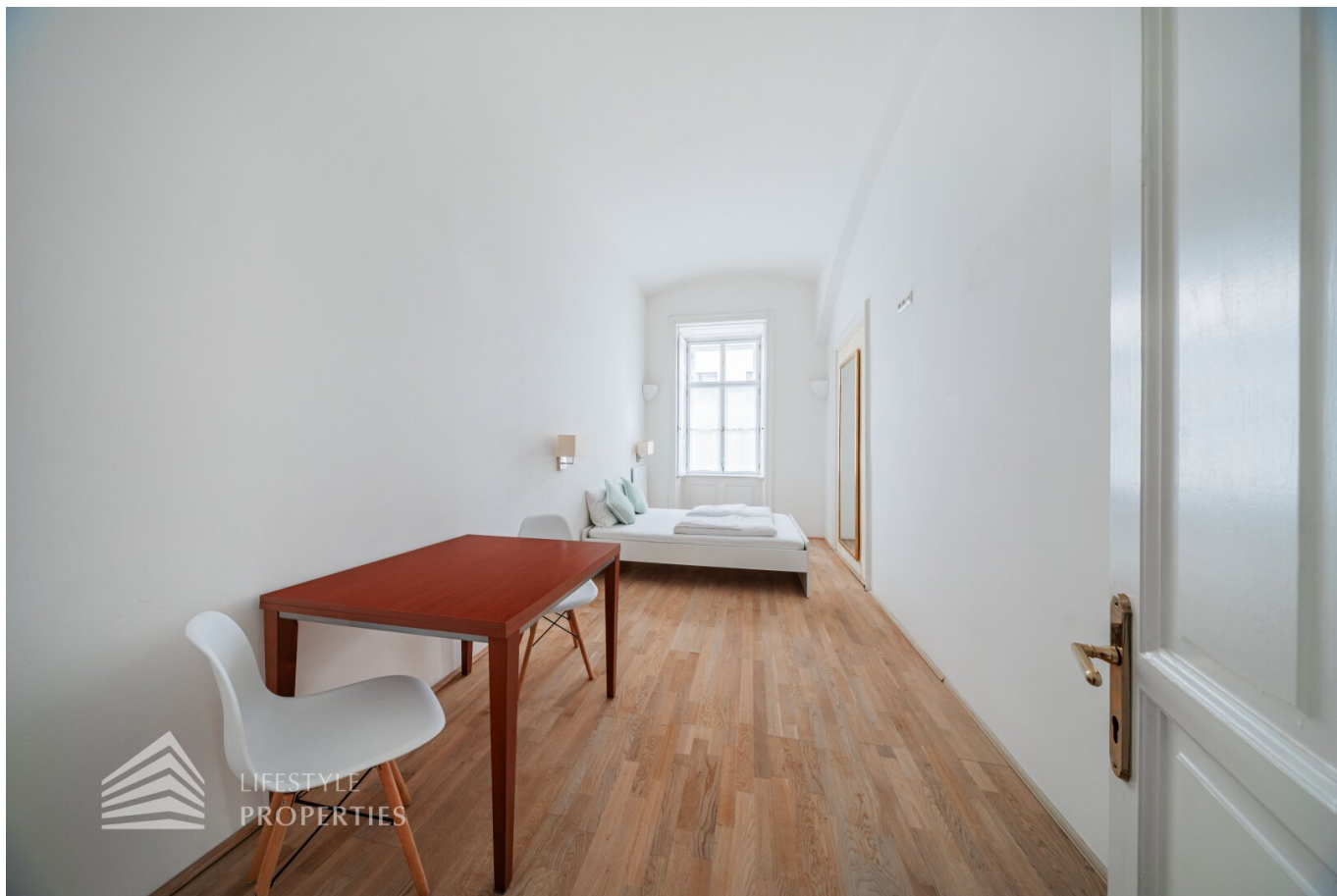












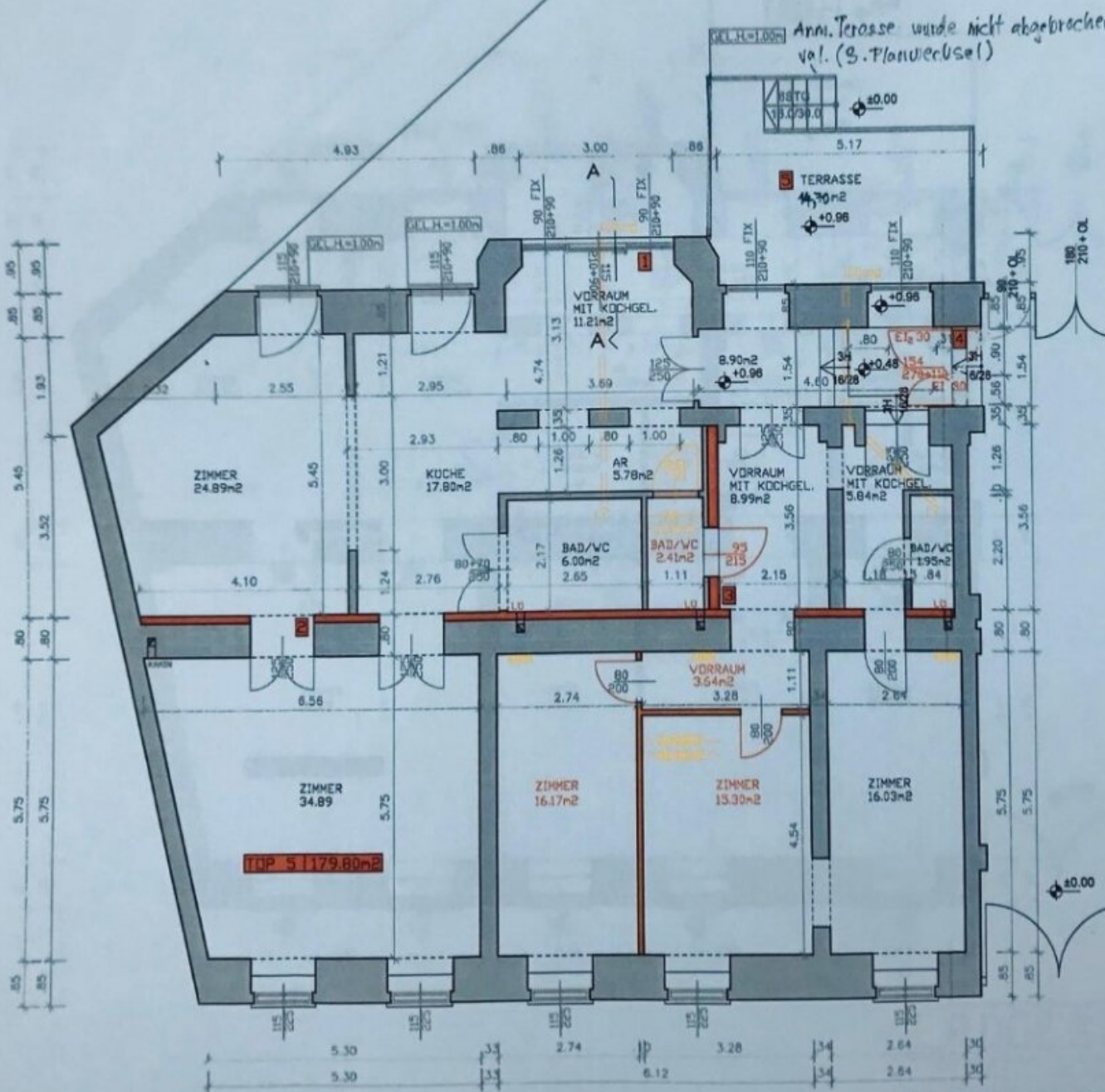
$U_G = 0.70 \text{ W/M}^2\text{K}$
 $U_F = 1.00 \text{ W/M}^2\text{K}$
 $R_W = 34 \text{ dB}$
 $Z = 0.27 \text{ (AUSSENJALOUSIEN)}$
 $q = 0.60$

EINLAGERUNGSRAUM FÜR TOP 5 IM KELLER VORHANDEN

IN ANLEHNUNG AN DEN ANHANG B 5.1 ZUR ÖNORM B1600:2012 WERDEN DIE NEUEN DOPPELFLÜGIGEN TÜREN SO AUSGEFÜHRT, DASS SIE FÜR AUTOMATISIERUNG GEEIGNET SIND UND ES WIRD EINE LEERVERROHRUNG FÜR DEN ANTRIEB VON ZUMINDEST DEM STEHFLÜGEL HERGESTELLT.

- 1., GRÖSSE DES EHEMALIGEN WC-TRAKES
- 2., DIKE DER MITTELWAND
- 3., DICKE DER SCHEIDEWAND
- 4., STIGENHAUS DOPPELFLÜGELTÜR
- 5., TERASSE ENTFÄLLT NICHT

DATUM DER BAULICHEN ÄNDERUNG: ERRICHTUNGSZEIT 1856
 DATUM DER BAULICHEN ÄNDERUNG: ERRICHTUNGSZEIT 1856
 DATUM DER BAULICHEN ÄNDERUNG: ERRICHTUNGSZEIT 1856
 BRANDSCHUTZTÜR E₁ 30 155cmx270cm+110cm EI 30
 (VGL.3.PLW)



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Willkommen in einer außergewöhnlichen Gartenwohnung in einem prachtvollen Neorenaissance-Stilaltbau im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk. Dieses exklusive Objekt vereint auf rund 180 m² Wohnfläche historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet dazu einen parifizierten, ausschließlich zur Wohnung gehörenden Garten mit über 130 m². Die ruhige Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne, kombiniert mit einem adaptierbaren Raumkonzept, bietet eine seltene Gelegenheit für individuelles Wohnen mitten in der Stadt.

Im Einreichplan als eine Wohnung geführt, gliedert sich die Immobilie aktuell in drei eigenständige, separat begehbare Einheiten. In Absprache mit der Eigentümerin können Umbauarbeiten durchgeführt werden, um ein maßgeschneidertes Raumkonzept nach individuellen Bedürfnissen zu ermöglichen – sei es als großzügige Familienwohnung, Mehrgenerationendomizil oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.

Die Hauptwohnung umfasst ca. 100 m² Wohnfläche und einen direkt angeschlossenen, exklusiv nutzbaren Garten mit ca. 133 m². Der Wohnbereich ist offen gestaltet, mit einer hochwertigen Küche, großzügigem Essplatz und Zugang zur südostseitigen Terrasse. Zwei Zimmer mit ca. 35 m² und 25 m² bieten viel Platz, das Badezimmer ist mit freistehender Wanne und Toilette mit Bidetfunktion ausgestattet. Dreifach verglaste französische Fenster zur Gartenseite und hervorragend isolierte Kastenfenster zur Straßenseite sorgen für Ruhe und Energieeffizienz. Originale Flügeltüren, Gewölbedecken, Eichenparkett und stilvolle Fliesen unterstreichen den historischen Charakter.

Die zweite Wohneinheit mit ca. 46 m² besteht aus zwei Schlafzimmern, Küche und Badezimmer mit Dusche – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur dauerhaften Vermietung. Die dritte Einheit ist eine ca. 24 m² große Garçonnière mit Miniküche, Duschbad und Wohn-/Schlafbereich, perfekt nutzbar als Homeoffice, Atelier oder zur Kurzzeitvermietung.

Der Garten ist vollständig parifiziert und exklusiv dieser Wohnung zugeordnet. Eine umlaufende Ziegelmauer und dichte Thujenhecken garantieren maximale Privatsphäre. Die Terrasse ist mit langlebigen, witterungsbeständigen WPC-Dielen ausgeführt. Der liebevoll bepflanzte Garten mit Lavendel, Flieder, Veilchen und Rosen blüht vom Frühling bis in den Herbst. Gegenüberliegend befindet sich eine nicht bebaubare Grünfläche, wodurch ein freier,

unverbaubarer Ausblick gegeben ist – ein absolutes Highlight in dieser urbanen Lage.

Trotz der geschützten, ruhigen Lage befindet sich die Wohnung inmitten des 8. Bezirks mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Vielfältige Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und kulturelle Einrichtungen sind ebenso wie Straßenbahn, U-Bahn und Bus leicht erreichbar.

Die Wohnung wurde zwischen 2016 und 2018 umfassend kernsaniert und hochwertig ausgestattet. Der Grundriss ist flexibel nutzbar, drei separate Eingänge bieten maximale Freiheit. Einrichtungsgegenstände wie Küche, Badmöbel, Esstisch, Lampen, Garderobe und weiteres Mobiliar können nach Vereinbarung übernommen werden.

Diese Gartenwohnung ist ein Unikat – ein stilvoller Rückzugsort mit exklusivem Außenbereich und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit im Herzen Wiens. Vertrauliche Unterlagen zur Liegenschaft stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne vor Abgabe eines Kaufanbots zur Verfügung. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap