

**Bestandsfrei: 2-Zimmer-Wohnung mit
Gemeinschaftsgarten und Klimaanlage!**



Objektnummer: 8425/132

Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	291,00 €
Infos zu Preis:	

BK: EUR 291,- (inkl.Heizung)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

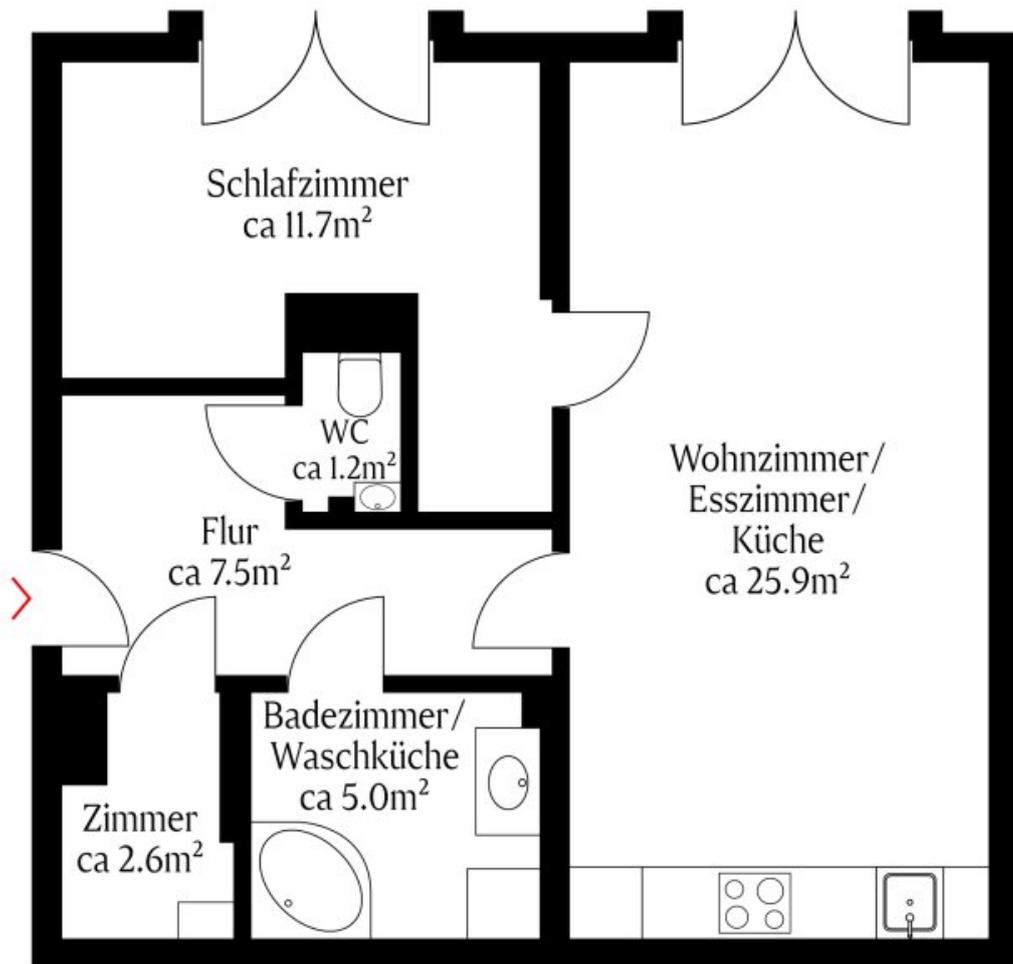




VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN

maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber
 rtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr 1973
- + letzte Sanierung der Wohnung: 2022
- + Klimaanlage
- + ca. 56 m²
- + 2 Zimmer
- + Einbauküche
- + 6. Liftstock
- + Parkettböden
- + Abstellraum
- + Kellerabteil
- + gemeinschaftlich genutzter Garten

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **6. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses im Zentrum von Wien und wurde **2022 generalsaniert**.

Sie bietet **zwei Zimmer** mit einer Wohnfläche von **ca. 56 m²**. Vom zentralen Vorraum aus sind das **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** zugänglich. Ebenfalls vom Vorraum gelangt man in den **Wohn- und Essbereich** mit **Einbauküche**. Das **Schlafzimmer** ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar. Alle Räume zeichnen sich durch eine **helle und freundliche Atmosphäre** aus.

Die **Beheizung erfolgt zentral**, zusätzlich ist die Wohnung mit einer **Klimaanlage**

ausgestattet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein **Garten** zur Verfügung. Ein **Personenaufzug** gewährleistet Zugang zur Wohnung. Ein separates **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Die angeführten Betriebskosten beinhalten die Heizkosten.

****Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Verlässliche Finanzierung braucht Erfahrung, Marktkenntnis und einen Partner, der unabhängig agiert. Genau das bietet Ewa Karatzis – mit individuell abgestimmten Finanzierungslösungen, ganz ohne Bankenbindung. Dank der Zusammenarbeit mit allen relevanten österreichischen und deutschen Kreditinstituten kann schnell, transparent und unkompliziert abgewickelt werden. Von der ersten Anfrage bis zur Unterschrift: persönliche Begleitung durch Ewa Karatzis. Ein erstes Beratungsgespräch auch außerhalb der üblichen Büroöffnungszeiten ist unverbindlich – aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität mit rund 3 % p.a. realistisch.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich im **8. Wiener Gemeindebezirk** in zentraler Lage, unweit der Innenstadt. Der Standort bietet eine sehr gute **Infrastruktur** mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten**, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und lokale Nahversorger. In der Umgebung befinden sich außerdem verschiedene **Restaurants, Cafés** und **gastronomische Angebote**.

Ärztliche Versorgung, Apotheken sowie weitere **Gesundheitsdienstleister** sind im Bezirk gut vertreten. Auch kulturelle Einrichtungen wie **Theater, Museen** und **Veranstaltungsorte** sind bequem erreichbar.

Öffentliche Anbindung

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Albertgasse – ca. 300 m (Linie 2)
- Blindengasse – ca. 500 m (Linie 5)
- Schottenfeldgasse – ca. 350 m (Linie 46)

- **U-Bahn-Station:**

- Josefstädter Straße – ca. 600 m (U6)

Bushaltestelle:

- Theater in der Josefstadt – ca. 500 m (Linie 13A)

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap