

**#SQ - ZEITLOS SCHÖN IN BESTLAGE:  
6-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON IN DER  
JOSEFSTADT**



**Objektnummer: 20809**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	194,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.960,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mona Taghavi**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43650 2311113  
H +43650 2311113

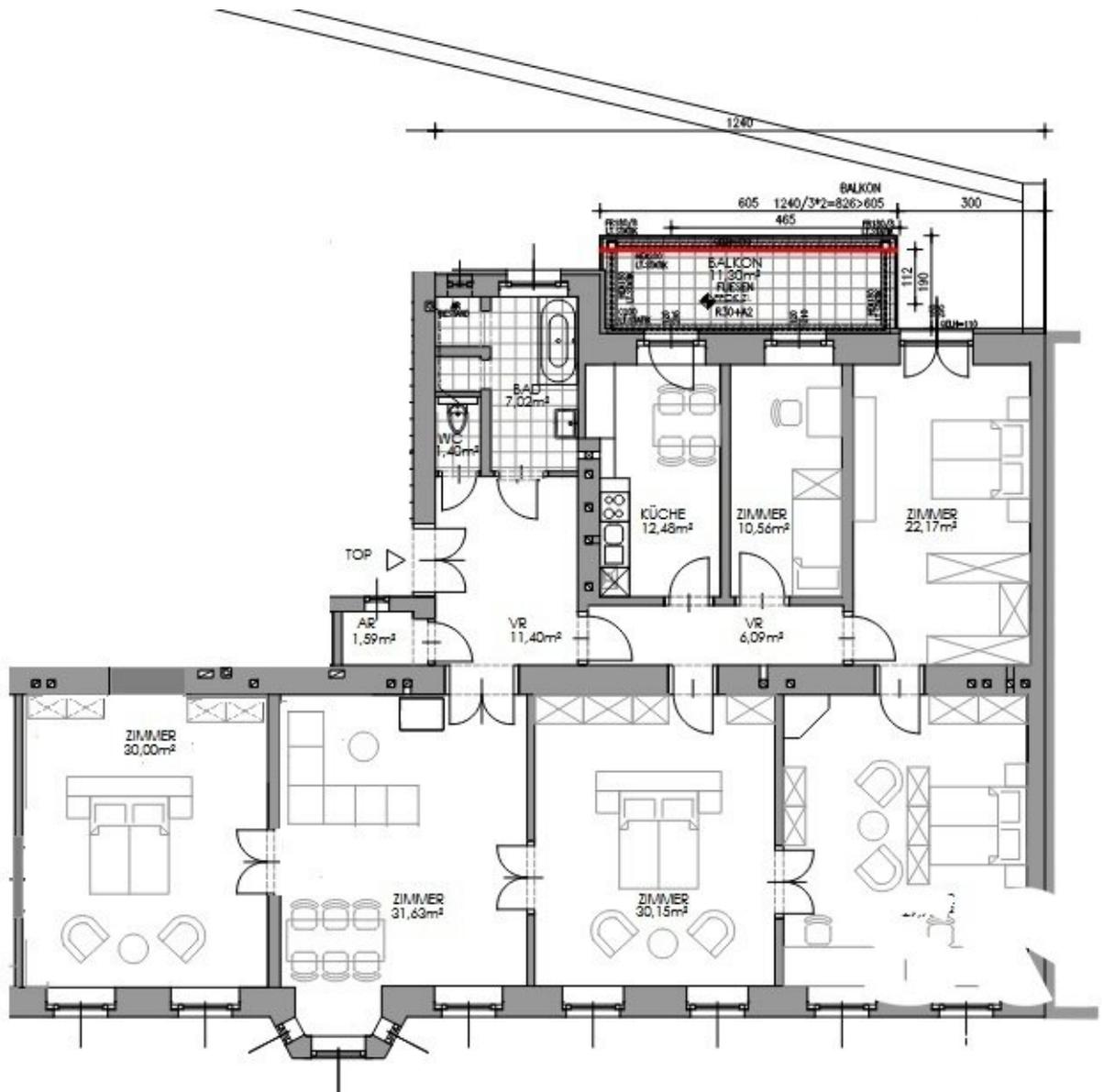
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sehr schöne 6-Zimmer-Wohnung, ca. 194,47m<sup>2</sup> mit Balkon, ca. 11,30m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß in einem Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade.

Das Gebäude wird demnächst umfassend saniert.

**Im Herzen der Josefstadt erwartet Sie ein echtes Juwel!** Inmitten der begehrten Josefstadt präsentiert sich diese Altbauwohnung als wahres Refugium für Liebhaber klassischer Wiener Architektur. Die repräsentativen, weitläufigen Räumlichkeiten beeindrucken durch eine außergewöhnliche Raumhöhe und prachtvolle Stuckdecken, die dem Objekt einen unverkennbaren Charme verleihen.

Der Balkon eröffnet einen schönen Weitblick ins Grüne über die Innenhöfe und Gärten der umliegenden Häuser – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier absolute Ruhe und Privatsphäre.

Ob als stilvoller Wohnsitz für die Familie, als großzügiges Zuhause mit Homeoffice oder als Altbauraum für Liebhaber – diese Wohnung bietet Ihnen einen Wohnkomfort, der ebenso zeitlos wie besonders ist.

**Folgende Arbeiten an den Allgemeinteilen werden durchgeführt und sind im Kaufpreis enthalten:**

- Sanierung der Straßen – und Hoffassade
- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierung des Stiegenhauses
- Sanierung des Haustores und Hoftores
- Sanierung/Begrünung Hof (Großteil ist nicht Allgemeinfläche)
- Sanierung der Bleche

- Sanierung der hofseitigen Fenster bzw. Herstellung der Balkontüren
- Sanierung des Kellers (nur zum Teil Allgemeinfläche)
- Sanierung des Stiegenhauses und Eingangsbereiches
- Erneuerung des Daches (im Zuge des DG Ausbaus)
- Erneuerung der Steigleitungsinfrastruktur, (Elektro, Wasser, Abwasser)
- Herstellen einer Luftwärmepumpe zur Versorgung des gesamten Gebäudes (in der Variante 1. Zuleitung bis vor die Wohnungen – gilt auch für Wasser und Elektro neu)
- Herstellen neuer Balkone gem. Baubewilligung

Die Bauarbeiten werden bis ca. Ende 2026 abgeschlossen sein.

### **Eckdaten im Überblick:**

Gewichtete WNFL: ca. 200,12m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 194,47m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 11,30m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Küche: ja, komplett ausgestattet

Bad: 1

WC: 1

Abstellraum: 1

**Raumaufteilung:**

Vorraum

Wohnzimmer

5 Schlafzimmer

Küche, komplett ausgestattet

Bad mit Badewanne und Dusche

sep. WC

Balkon

Abstellraum

**Ausstattung:**

Parkettböden

Flügeltüren

Hohe Räumlichkeiten mit wunderschöner Stuckatur an den Decken

**Kosten:**

Kaufpreis: € 1.600.960,--

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

**Es besteht die Möglichkeit die Wohnung gegen Aufpreis generalsaniert zu übernehmen.**

Weitere Wohnungen stehen im Haus zum Verkauf! Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap