

Wohnen in der Josefstadt – das Beste aus zwei Welten



Objektnummer: 5324/2859

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	136,80 €
USt.:	15,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



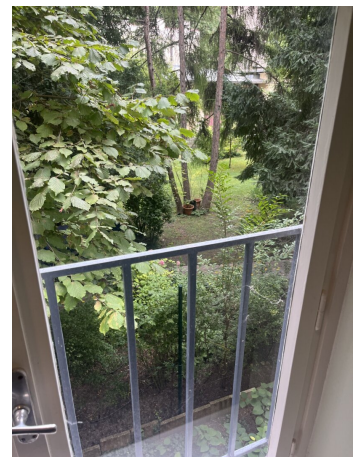
Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



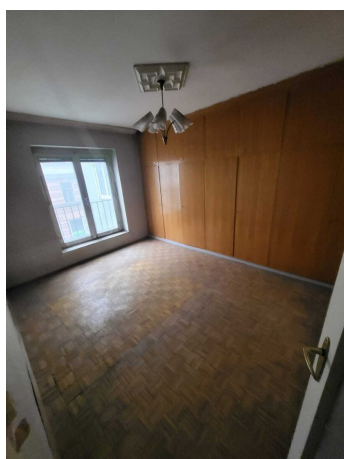


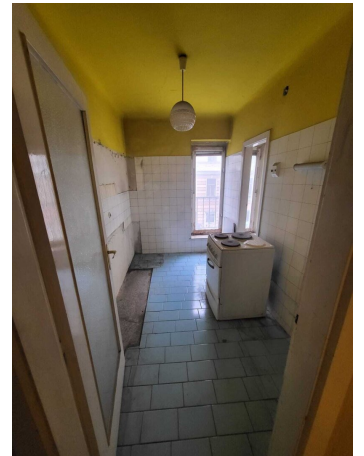
HABERKORN
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

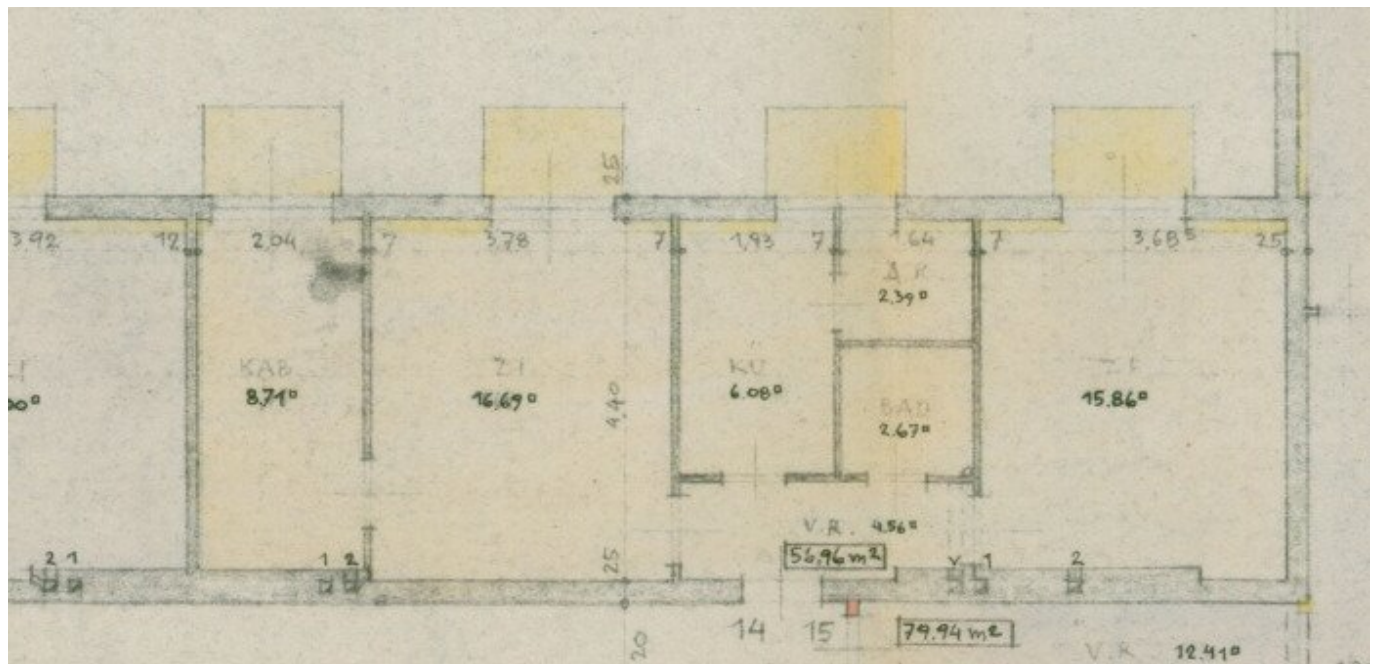
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at









Objektbeschreibung

Zur Wohnung

Ruhige Wohnlage mitten in der **Josefstadt** im überaus **beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk**, **U-Bahn Nähe** - so lässt sich die Umgebung, das so genannte **Albertviertel**, der in einem 1961 erbauten Wohnhaus befindlichen **3-Zimmer-Wohnung** wohl am besten beschreiben.

Die **ca. 56m²** große Wohnung im **zweiten Lift-Stock** des Hauses hat **3 Zimmer** (eines davon ist ein **Kabinett**), einen Vorraum, eine **Küche** sowie ein **Badezimmer** mit Waschbecken, Badewanne und **Toilette**. Auch ein **Abstellraum** steht zur Verfügung.

Alle Räume haben **bodentiefe Fenster**, durch welche **viel Licht** hereinfällt. In den Wohnräumen wurden die Böden mit klassischem **Holzparkett** ausgestattet, Küche, Bad und WC sind derzeit funktional **verflies**.

Aktuell ist die Wohnung **sanierungsbedürftig**, genau darin liegt jedoch ihr großes Potential: Sie lässt **viel Spielraum** bei der **Neu- und Umgestaltung** und gibt Ihnen so die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnräume zu realisieren und ein **individuelles Zuhause** zu schaffen.

Die **exzellente Infrastruktur** – Nahversorger, Schulen, Ärzte, Parks, Öffentliche Verkehrsmittel (Haltestellen der Linien 2, 5 und 33 nur ca. 3 Gehminuten. entfernt), etc. – macht diese Wohnung zum **idealen Zuhause** für:

- **Studierende**, die nahe der Uni wohnen möchten,
- **Familien**, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen,
- **Berufstätige**, die eine gute Verkehrsanbindung und kurze Wege schätzen und
- **all diejenigen** die urban leben aber nicht im Trubel untergehen wollen

Zur Lage

1080 Wien Josefstadt - Wohnen und leben im kleinsten und charmantesten Bezirk Wiens

1850 wurde durch den Zusammenschluss mehrerer Vorstädte der 8. Wiener Gemeindebezirk (Josefstadt) gebildet. Ursprünglich war er der 7. Bezirk Wiens, bekam aber 1861 nach der Abtrennung Margaretens als 5. Bezirk die Ordnungsnummer 8.

Mit nur rund 1,09 km² ist die Josefstadt der kleinste Bezirk Wiens, aber bestimmt auch der charmanteste. Er liegt auf einem Höhenrücken zwischen Ottakringer Bach und Als, begrenzt durch Gürtel-, Alser- und Lerchenfelder Straße.

Baulich wandelte sich der Bezirk ab dem späten 18. Jahrhundert vom adeligen Gartenviertel zum Wohngebiet. Besonders in der Gründerzeit (1865–1885) entstanden viele repräsentative Zinshäuser mit barock- und renaissanceartig gestalteten Fassaden. Ihren historischen Charakter hat sich die Josefstadt jedenfalls bis heute bewahrt.

Die Josefstadt entwickelte sich als traditionell bürgerlicher Wohnbezirk. Einzelhandel und Kleingewerbe dominieren hier bis heute. Auch bei Studierenden ist sie als Wohnbezirk beliebt.

Ob Theater, Museen oder Konzerte – die Josefstadt bietet zahlreiche Möglichkeiten Kultur zu erleben: Das *Theater in der Josefstadt*, das *Viennas English Theatre*, die *Galerie am Roten Hof*, das Wiener Schuhmuseum oder das Haus des Buches, um nur einige zu nennen.

Wer gute Lokale, Restaurants, gemütliche Kaffeehäuser oder idyllische Schanigärten schätzt, wird sich hier richtig wohl fühlen.

Ebenfalls beliebt: Die „Shopping-Meile“ Alser Straße:

Dort, wo sich früher der Alsbach seinen Weg bahnte, lädt heute die Alser Straße zum Shoppen und Flanieren ein: Mode, Schuhe, Schmuck und Parfümerien, Cafés und Bäckereien, verschiedenste Lokale und mehr. Und wer möchte, erreicht (auch zu Fuß) innerhalb kürzester Zeit die Wiener Innenstadt.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <1.500m

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