

Charmante, hochwertig sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in Bestlage der Josefstadt



Objektnummer: 1684/193

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	125,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,15
Kaufpreis:	480.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.666,67 €
Betriebskosten:	220,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung** in einem gepflegten Zinshaus im **8. Wiener Bezirk**.

Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus **klassischem Wiener Flair** und **modernem Wohnkomfort**.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche
- Zwei Schlafzimmer, die vom Wohnzimmer aus zugänglich sind
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Markenarmaturen
- Abstellraum
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ausstattung & Stil

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Materialien saniert.

Das Ergebnis ist ein harmonisches Zusammenspiel von historischem Charme und zeitloser Eleganz.

- Eiche-Vollholzparkett im Fischgrätmuster
- Stilvolle Kassetten Türen aus Vollholz
- Eleganter Deckenstuck und Wandvertäfelungen im Alt-Wien-Stil
- Moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- Marken-Sanitär

- Fußbodenheizung
- Isolierverglaste Holzkastenfenster straßenseitig

Lage & Umgebung

Die **Josefstadt** zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens – zentral, charmant und hervorragend angebunden.

Die Straßenbahnlinien **5** und **33** befinden sich nahezu vor der Haustür, die **U-Bahnlinie U6** ist in wenigen Minuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie Schulen und kulturelle Einrichtungen.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Die dargestellten Räume sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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