

**Nähe U6 Altbaucharme 3 Zimmerwohnung / auch als WG
geeignet**



Objektnummer: 1609/46439

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blindengasse 53
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1949
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,89 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Gesamtmiete	1.467,00 €
Kaltmiete (netto)	1.467,00 €
Kaltmiete	1.467,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

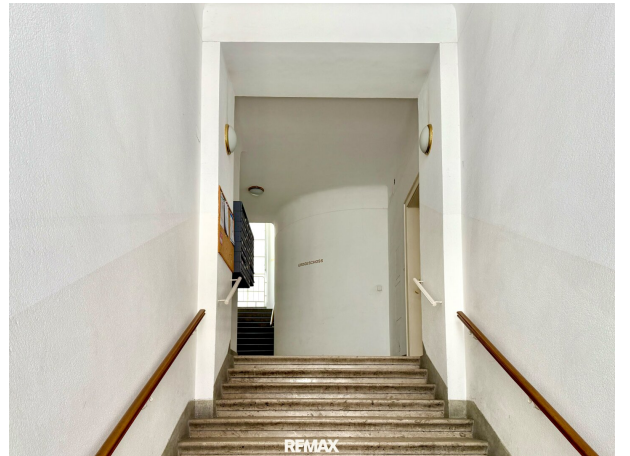
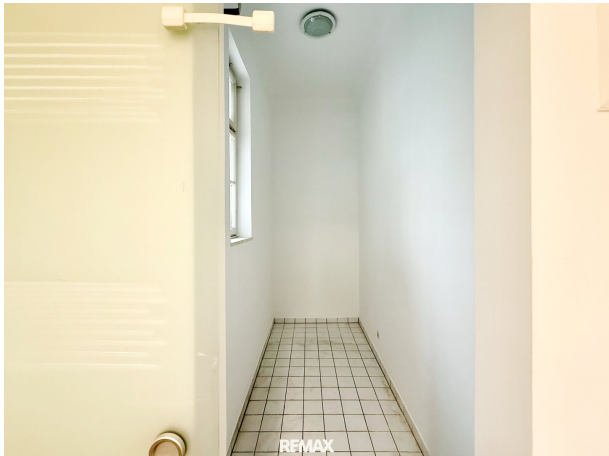


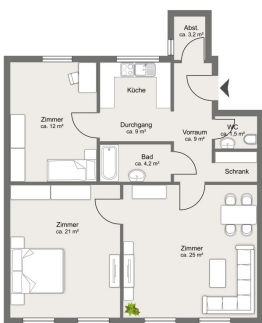
Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

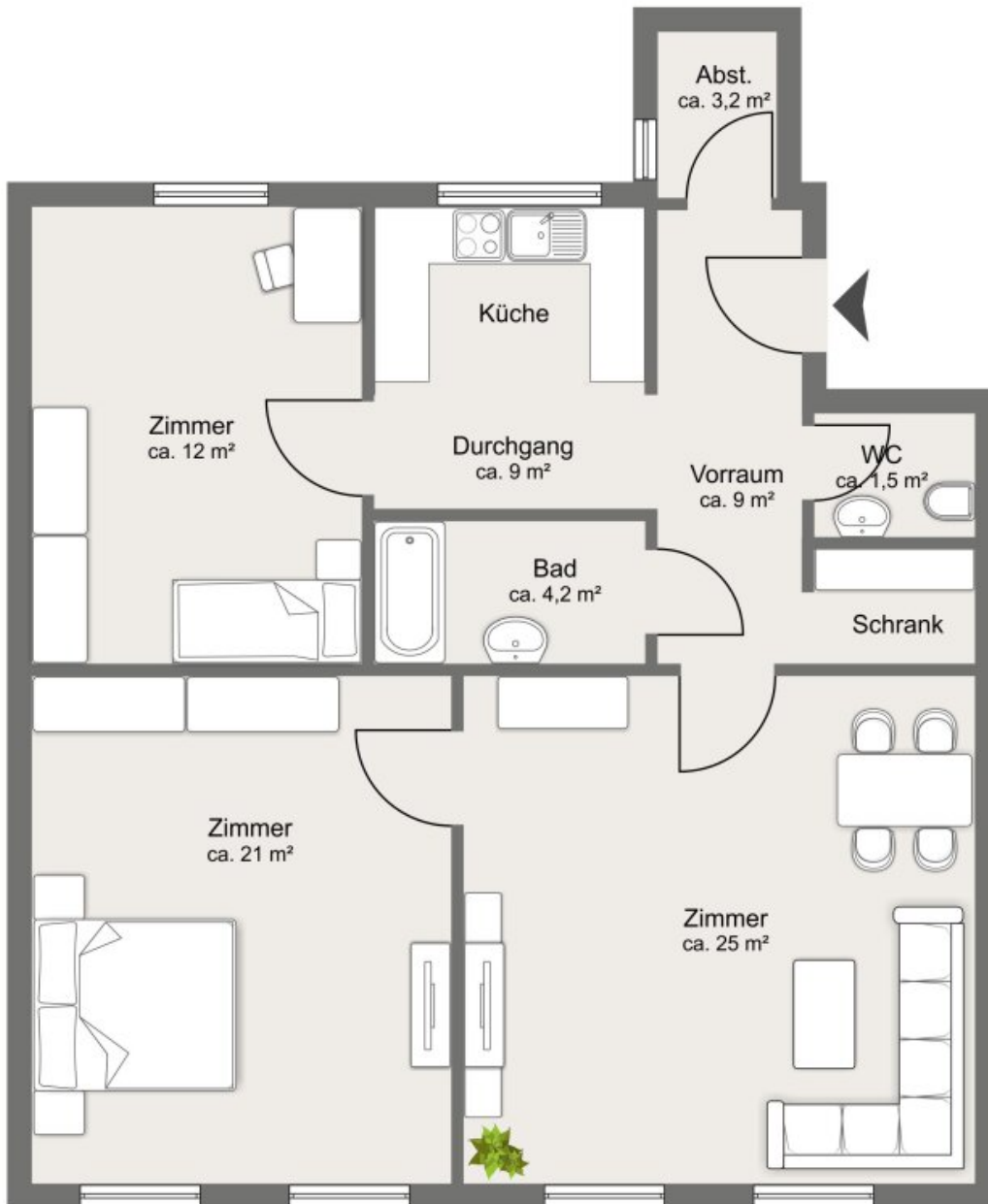








REMAX



Objektbeschreibung

Diese mit Charme gezeichnete Wohnung mit Altbaucharakter (ca. 3,15 m Raumhöhe), - liegt in der Blindengasse, im Herzen der Josefstadt (8. Bezirk) und verbindet ruhiges, gründerzeitliches Wohngefühl mit exzellenter Anbindung und umfassender Infrastruktur. Die gute Lage der Wohnung kombiniert städtische Lebendigkeit mit hoher Wohnqualität: kurze Fußwege zu U?Bahn, Einkauf, Bildung und Erholung machen die Straße besonders attraktiv für Familien, Studierende und Berufstätige.

Das Objekt wird auch zum Verkauf um 490.000 Euro angeboten!

RAUMAUFTEILUNG (aktuell):

- Ausrichtung Wohnung: Osten - straßen-als auch hofseitig
- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Straßenblick
- Zimmer (straßenseitig)
- weiteres kleines Zimmer (hofseitig)
- Küche (derzeit mit Altbestand eingerichtet)
- Badezimmer
- Separates WC

BESONDERE MERKMALE:

- Viel Gestaltungsspielraum
- Erhöhter Lichteinfall aufgrund der großen Fensterflächen
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Lift vorhanden
- Geräumiges Kellerabteil inkludiert
- mögliche Nettomietrendite ca. 4%

LAGE

Die Blindengasse befindet sich im zentralen 8. Bezirk, Josefstadt. Bei der Verkehrsanbindung ist die U6 an der Josefstädter Straße in 84 m Entfernung, die Station Blindengasse ist 218 m entfernt. Zur Nahversorgung gibt es Supermärkte wie Billa und SPAR (Josefstädter Straße) in der Nähe. Die Bildungseinrichtungen umfassen Kindergärten und Schulen wie die Wirtschaftsuniversität, Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Zahnärzte sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Für Freizeit und Erholung bieten sich Parks und kulturelle Angebote an. Das Wohnumfeld ist ruhig mit typischen Gründerzeithäusern. Die Gegend ist sowohl praktisch als auch gut angebunden.

* Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken

* Arztpraxen und medizinische Versorgung

* Kindergärten, Schulen und die Wirtschaftsuniversität (10 Min zu Fuß)

- * Sehr gute Verkehrsanbindung: U-Bahn (U6, 2 Min zu Fuß), Straßenbahnlinien, Busse
- * Wiener Innenstadt in nur 10 Minuten erreichbar
- * Nahe Grünflächen wie Bennoplatz, Augarten, Alsergrund und Volksgarten
- * Für Fahrradfahrer gibt es bereits gute Anbindungen und begrenzte Parkmöglichkeiten, jedoch sind öffentliche Tiefgaragen vorhanden.

Freizeit & Erholung

In der Nähe der Blindengasse gibt es fünf kleine Parks: Elisa-Springer-Park, Florianipark, Albertplatz, Bennoplatz und Lisette-Model-Platz. Schönbornpark (10.000 m²) und Hamerlingpark (6.000 m²) sind die größten in der Umgebung.

Verkehrsanbindung

- * U-Bahn: Station „Josefstädter Straße“ (U6) in ca. 2 Min. Fußweg (?200 m)
- * Straßenbahn: Linien 2, 5, 33 und 46 am Lerchenfelder Gürtel (Josefstädter Straße)
- * Bus: Diverse Linien sorgen für schnelle Verbindungen in alle Bezirke.
- * Auto: Nähe Gürtel und Lerchenfelder Gürtel mit Anbindung an Stadtautobahn.
Car?Sharing?Stationen in Gehweite.

Nahversorgung & Einkauf

Supermärkte:

* SPAR, Josefstädter Str. 43

* BILLA, Josefstädter Str. 78

* Täglicher Bedarf** : Bäckereien, Apotheken, Drogerien, Banken befinden sich in 200 m Umkreis

Gastronomie: Kleine Cafés, Restaurants und Bars entlang der Josefstädter und Florianigasse

Bildung & Gesundheit

Bildung: Mehrere Kindergärten und Volksschulen in Gehweite; WU (Campus Währinger Straße) ca. 10 Min. zu Fuß

Medizinische Versorgung: Allgemeinärzte, Fachpraxen und Apotheken auf der Josefstädter und Florianigasse

Freizeit & Erholung

Kleine Parkanlagen: Elisa?Springer?Park, Florianipark, Grünanlage Albertplatz, Grünanlage Bennoplatz und Lisette?Model?Platz sind in 3–10 Min. erreichbar

Größere Grünflächen: Schönbornpark (?10.000 m²) und Hamerlingpark (?6.000 m²) bieten Spielplätze und Liegewiesen

Kultur: Theater in der Josefstadt, kleine Kabaretts und historische Sakralbauten prägen das Viertel

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und

des Potentials dieser Wohnung überzeugen.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Hinweise für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es und gemäß § 17 s Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich der Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin einseitig nur für den Vermieter tätig.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <300m

Klinik <225m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <125m

Universität <200m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap