

**Luxus-Altbau im 8. Bezirk - 3-Zimmerwohnung elegant
saniert und mit Balkon**



Objektnummer: 2026/45

Eine Immobilie von Soreva Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,05 m ²
Nutzfläche:	103,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 131,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	204,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Erlach

Soreva Immobilien GmbH
Walfischgasse 5/6
1010 Wien





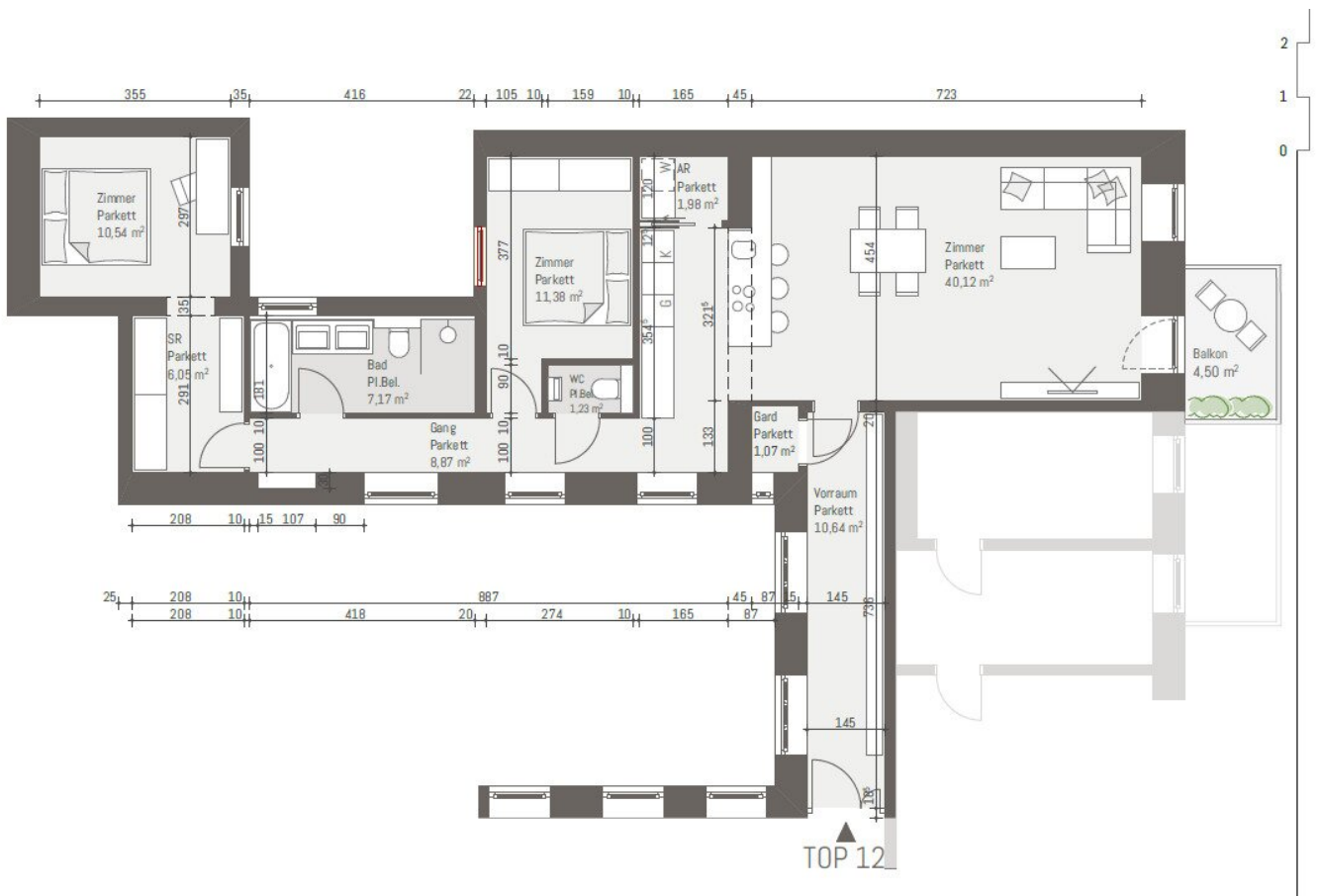












Objektbeschreibung

Im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine außergewöhnlich sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung. Diese rund 99 m² große Residenz wurde im Jahr 2021 aufwändig modernisiert und überzeugt durch ihre luxuriöse Ausstattung, ihren durchdachten Grundriss und zeitlose Eleganz.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk eines gepflegten Altbauhauses und verfügt über einen ca. 4,5 m² großen Balkon. Der charakteristische Fischgrätboden, 2,50 m hohe Holztüren, Einbaukästen, Fußbodenheizung und Klimaanlage verleihen dem Zuhause ein edles Wohnambiente.

Exklusive Details wie Armaturen von Dornbracht, Sanitärelemente von Duravit sowie eine maßgefertigte Tischlerküche mit Geräten von Miele und Bosch setzen stilvolle Akzente.

Eine integrierte Alarmanlage und ein Videokamerasystem sorgen zusätzlich für Sicherheit und unterstreichen den hohen Wohnstandard dieser eleganten Stadtwohnung.

Eckdaten

- 3-Zimmer Altbauwohnung
- Balkon ca. 4,5 m²
- 2. Stockwerk
- Wohnfläche: ca. 99,05 m²
- 1 Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- 1 Gäste-WC
- Personenaufzug im Haus vorhanden

Detailausstattung

Allgemein

- weiß gekalkter Fischgrätboden
- Spots
- Holztüren 2,50 m hoch
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Schalterprogramm von Gira
- Alarmanlage von Gira
- Videokamera von Hikvision mit Aufzeichnung

Küche

- Tischlerküche mit Speise und Schiebetüren in Champagnerfarbe
- Geräte:
Miele Backofen, Dampfgarer und Cerankochfeld
Bosch Kühlschrank und Geschirrspüler

Badezimmer und WC

- Unterputzarmaturen von Dornbracht in Chrom

- Badewanne und Waschbecken von Duravit
- Handwaschbecken im WC in Corian
- Elektrischer Heizkörper im Bad

Schlafzimmer

- Einbauschränke in Champangerfarbe

Balkon

- mit Bambusholz verkleidet

Lage und Infrastruktur

Die Lage in 1080 Wien bietet Ihnen darüber hinaus eine Vielzahl an Annehmlichkeiten: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser. Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind ebenfalls leicht zu erreichen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell zu Ihren Zielen.

Verkehrsanbindungen:

Haltestelle Brünnlbadgasse: Straßenbahnlinie 43, 44

Entfernung: 2 Gehminuten 140m

Haltestelle Skodagasse: Bus 13A, Straßenbahnlinie 43, 44

Entfernung: 4 Gehminuten 349m

Haltestelle Alserstraße: U-Bahnlinie U6, Straßenbahnlinie 43

Entfernung: 5 Gehminuten 399m

Haltestelle Blindengasse: Straßenbahnlinie 2, 5 und 12

Entfernung: 9 Gehminuten 681m

Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis: 790.000,00 €

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerprovision zzgl. 20% USt

1,5% zzgl. 20% Ust. Vertragsserrichtungskosten + Barauslagen

Gemäß den Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG) sowie des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) können Besichtigungstermine ausschließlich nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (über das Kontaktformular) vereinbart werden. Gleiches gilt für die Übermittlung weiterführender Objektinformationen, wie etwa der genauen Lage und weiteren Detaildaten.

Nach Eingang Ihrer Anfrage erhalten Sie von uns eine E-Mail mit Ihrem individuellen Immobilienangebot. Bitte prüfen Sie auch Ihren Spam-Ordner, falls die Nachricht nicht im Posteingang erscheint.

Provisionshinweis

Sofern im Angebot nicht ausdrücklich anders angegeben, wird im Falle eines erfolgreichen

Vertragsabschlusses eine Vermittlungsprovision fällig.

Diese richtet sich nach den Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung (BGBl. Nr. 262 und 297/1996) und beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn die im Exposé enthaltenen Informationen an Dritte weitergegeben werden und dadurch ein Vertragsabschluss zustande kommt.

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 <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap