

Charmante Altbauwohnung in der Josefstadt



Objektnummer: 1609/46574

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1898
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	33,28 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 184,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.540,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

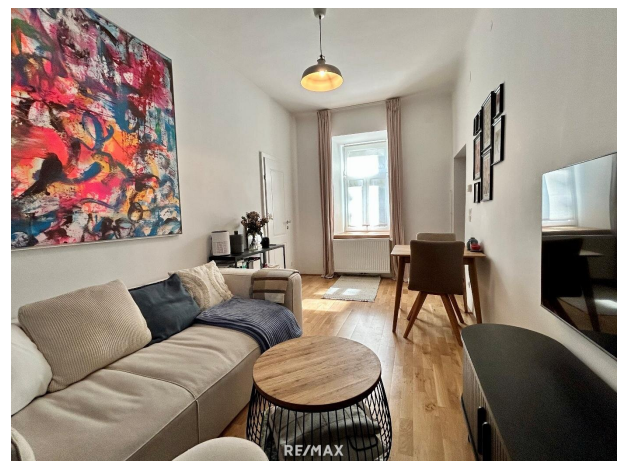
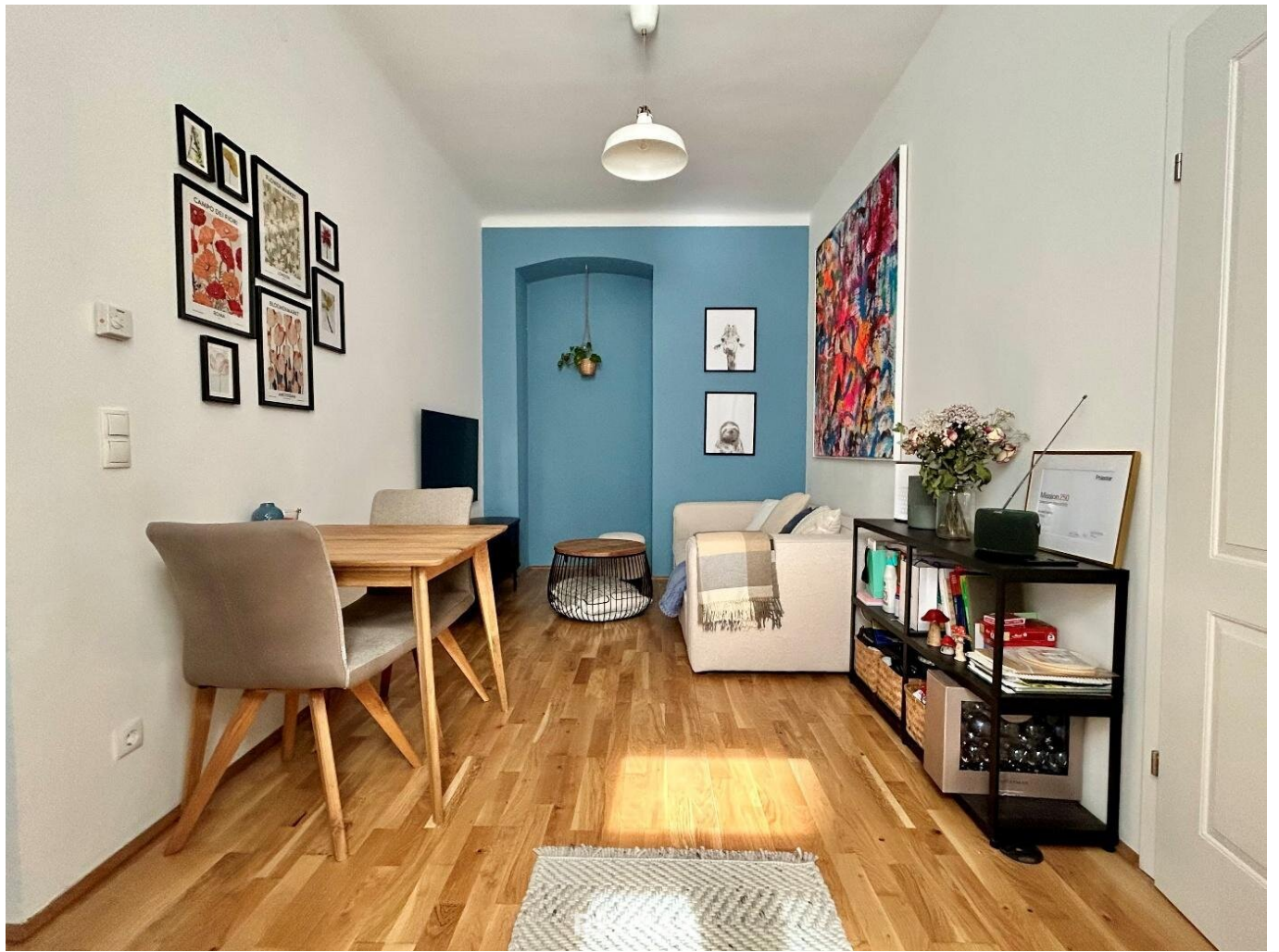


Moritz Zoigner

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

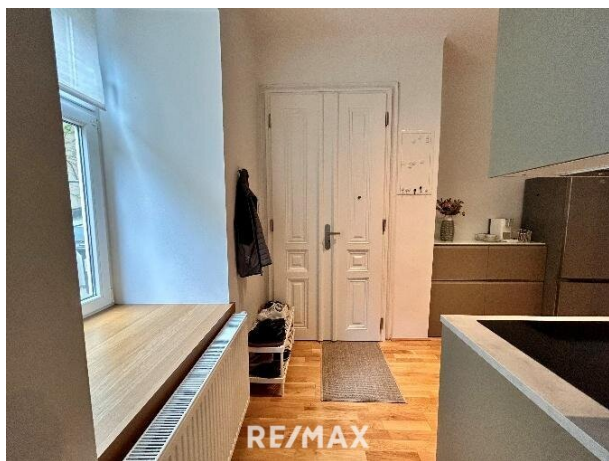
H +43 676 37 15 726

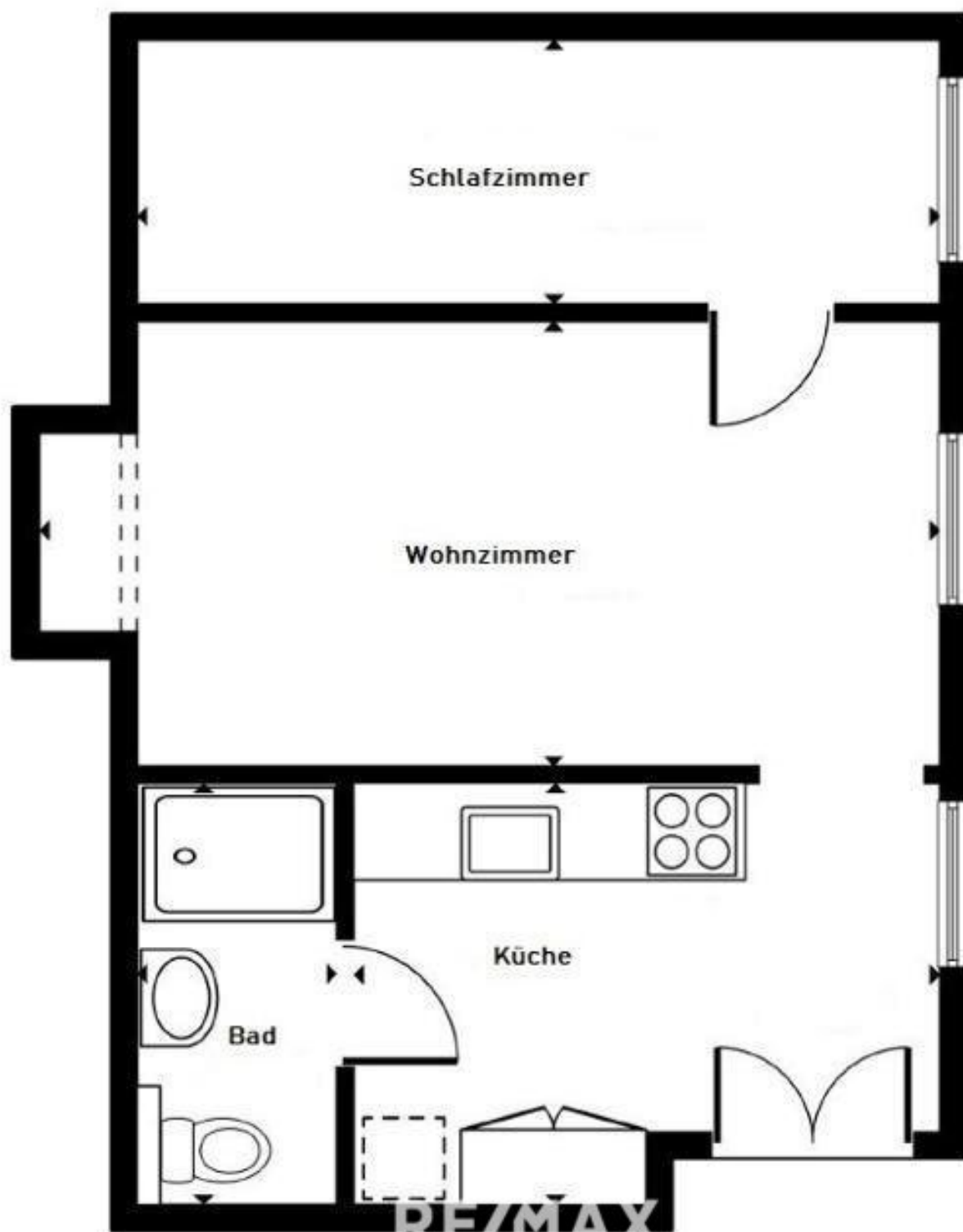
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung in der Josefstadt

Diese liebevoll sanierte Altbauwohnung befindet sich im Herzen des 8. Bezirks, einem der charmantesten und begehrtesten Wohnviertel Wiens. Mit einer Wohnfläche von rund 33 m² überzeugt sie durch stilvolle Ausstattung, ruhige Innenhoflage und hervorragende Anbindung – ideal für Singles, Paare oder als Zweitwohnung in Wien.

Wohnung & Ausstattung

Die Wohnung liegt im Mezzanin eines gepflegten Gründerzeithauses (Baujahr 1898) und wurde hochwertig ausgestattet.

Wohnfläche: 33,28 m²

Zustand: Sehr gut / saniert

Stockwerk: 1. Etage (Mezzanin)

Lift: Personenaufzug vorhanden

Beziehbar: ab 15. Jänner 2026

Heizungsart: Gastherme

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Die Wohnung ist voll möbliert und verfügt über eine zeitlos elegante Einbauküche mit allen Geräten (Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine, Dunstabzug). Das Bad mit WC ist mit Marazzi-Fliesen und Grohe-Armaturen ausgestattet, die stufenlos begehbare Dusche sorgt für Komfort.

Parkett- und Fliesenböden, erneuerte Türen sowie eine Sicherheitseingangstür im Altwiener Stil (Zabransky, WK3) unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Lage & Umgebung

Die Josefstadt zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Sie verbindet historischen Charme mit urbanem Lebensgefühl und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

U-Bahn: U6 Alser Straße (ca. 250 m)

Straßenbahn: Linien 43, 44, 5, 33 (ca. 250 m)

Bus: 13A (ca. 500 m)

Supermarkt & Bäckerei: 250–500 m

Apotheke, Arzt, Krankenhaus: 250–500 m

Geldautomat, Bank, Post, Polizei: ca. 250 m

Der 8. Bezirk ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt, das Theater in der Josefstadt und das Vienna's English Theatre, das älteste englischsprachige Theater Europas außerhalb Großbritanniens. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Boutiquen prägen das charmante Stadtbild.

Kosten

Kaufpreis: € 265.000

Betriebskosten: € 65,89 zzgl. € 6,59 USt

Reparaturrücklage: € 40,32 monatlich

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 <1.000m

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