

**2-Zimmer-Wohnung mit hofseitiger Ausrichtung in  
Toplage | Absolute Ruhelage | Josefstädter Straße | Nähe  
U2, U6, Straßenbahn Linie 2**



**Objektnummer: 5001**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,68 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,62 €
<b>Heizkosten:</b>	127,22 €
<b>USt.:</b>	31,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



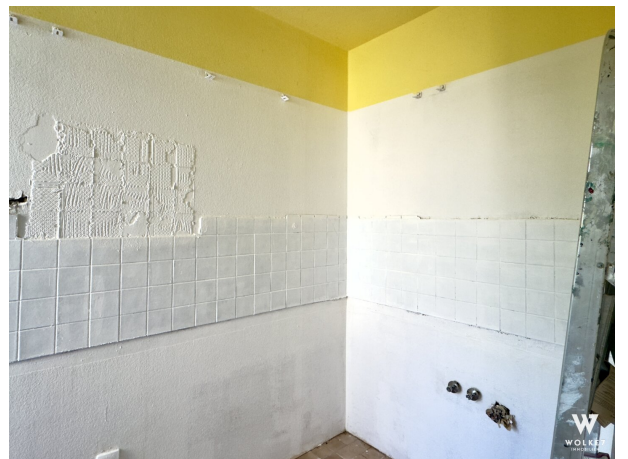
**Thomas Eder**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 699 113 30 100

















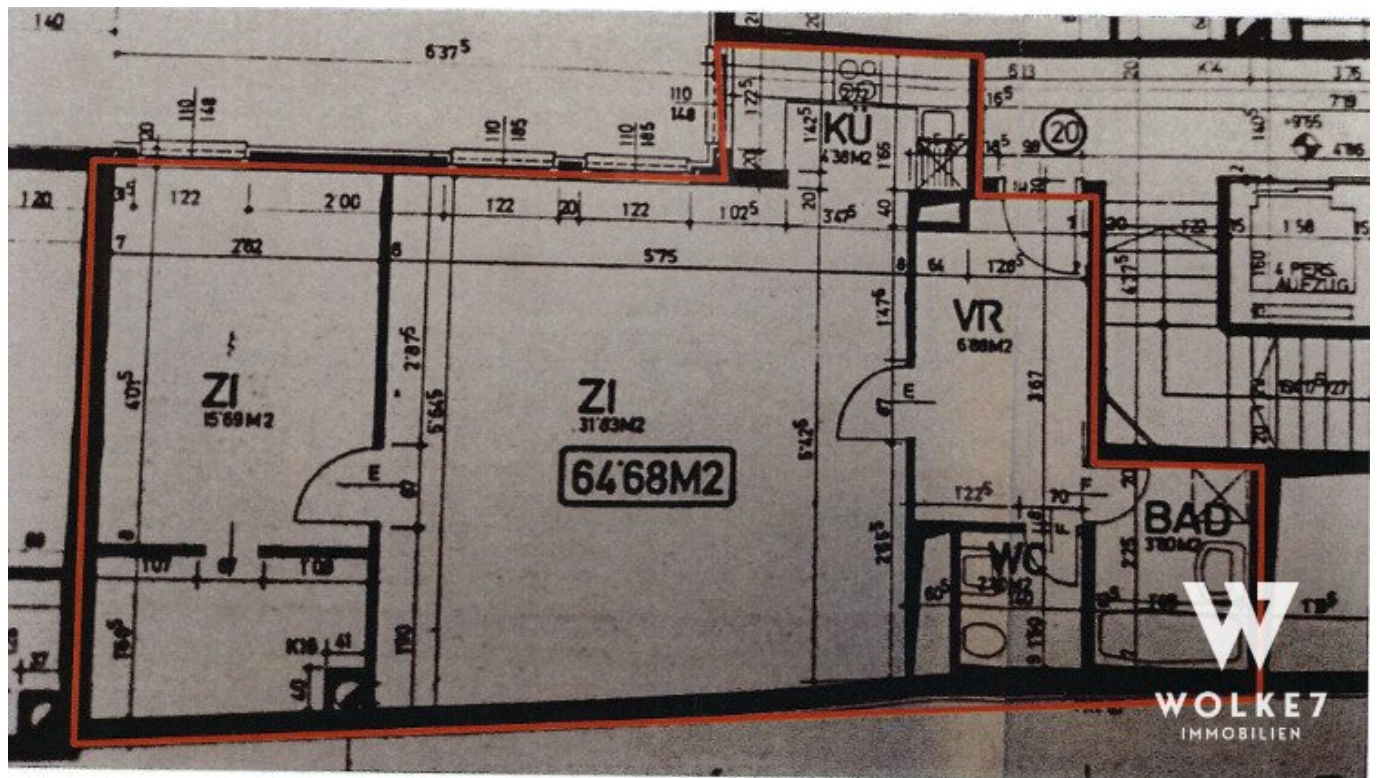


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Schritte von der Josefstädter Straße entfernt – gelangt diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock** eines architektonisch ansprechenden Neubaus (BJ 1988) zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im zweiten Innenhof eines **besonders ruhigen und grünen Gebäudekomplexes** mit hochwertiger Gemeinschaftsfläche – eine seltene Kombination aus Urbanität und Rückzugsmöglichkeit.

### Toplage im Herzen der Josefstadt – urban, charmant und kultureich

Die Immobilie befindet sich in äußerst attraktiver Lage, nur **wenige Gehminuten von der U-Bahn Line U2 und U6, sowie der Straßenbahnlinie 2** entfernt. Die unmittelbare Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und **hoher Lebensqualität**: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Lokale, Cafés und eine vielfältige Auswahl an kulturellen Einrichtungen – darunter das **renommierte Theater in der Josefstadt** – machen diesen Standort besonders begehrt. Wer zentral wohnen möchte, ohne auf Ruhe und stilvolles Umfeld zu verzichten, ist hier genau richtig.

### Für einen ersten Eindruck können Sie die Wohnung bereits jetzt virtuell besichtigen:

Wir stellen Ihnen eine [Online-360°-Tour](#) zur Verfügung, die Ihnen einen umfassenden Blick auf die Räumlichkeiten ermöglicht – bequem von zu Hause aus.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 64,68 m<sup>2</sup>
- **3. Liftstock**
- **Fenster:** ausschließlich hofseitig, absolute Ruhelage
- **Außenliegende Rolljalousien**
- **Ausrichtung:** Ostseite – angenehmer Lichteinfall am Morgen
- **Separate Küche mit Fenster**



- **Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **Lift bis in den Keller**
- **Kellerabteil:** groß und gepflegt
- **Begrünte Innenhöfe & Gemeinschaftsgarten:** mit Sitzgelegenheiten, Liegestühlen und Sandkiste

#### **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer (mit Zugang zum Badezimmer, WC und Wohnzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- großzügiges Wohnzimmer (ostseitig, ca. 31 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 15,7 m<sup>2</sup>, ebenfalls ostseitig)
- begehrter Kleiderschrank/Abstellraum
- separate, helle Küche

#### **Zustand & Verfügbarkeit:**

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

### **Monatliche Betriebskosten:**

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Heizkosten, Warmwasser, Rücklage und USt. betragen derzeit ca. € 254,24.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Wiens – an der Josefstädter Straße mit idealer Nahversorgung, charmanten Lokalen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und perfekter öffentlicher Anbindung (U6, Straßenbahnlinie 2, Nähe Theater in der Josefstadt). Trotz der zentralen Lage genießt man hier absolute Ruhe durch die abgeschirmte Hofsituation im 2. Innenhof.

### **Interesse geweckt?**

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage sämtliche Pläne und Unterlagen zur Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für Besichtigungen zur Verfügung!

### **Kosten für die Kaufvertragsabwicklung:**

Die Vertragserrichtung erfolgt aufgrund eines laufenden Verlassenschaftsverfahrens zwingend über **Rechtsanwalt Dr. Karl Klein**. Die **Vertragserrichtungskosten betragen 2 % des Kaufpreises** zuzüglich Barauslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer. Bei Eintragung eines Pfandrechts (z. B. bei Finanzierung) fallen zusätzlich **0,3 % des Kaufpreises** an Gebühren an.

Hinweis: Beim Titelbild handelt es sich um ein KI-generiertes Beispielbild.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap