

## **Josefstadt Altbaufair mit 3-Zimmer absolute Ruhelage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/457091**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,03 €
<b>USt.:</b>	16,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

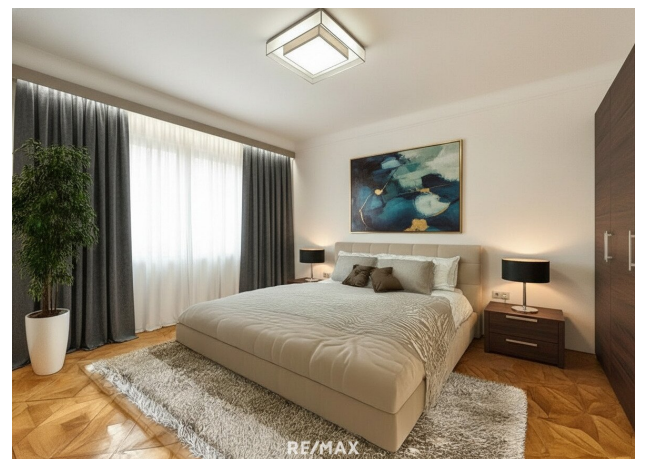
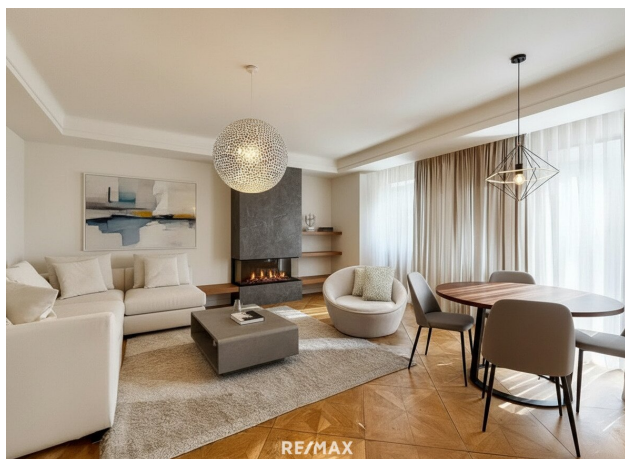


**Akad. M&SWU Alexandra Fellner**

RE/MAX First - Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

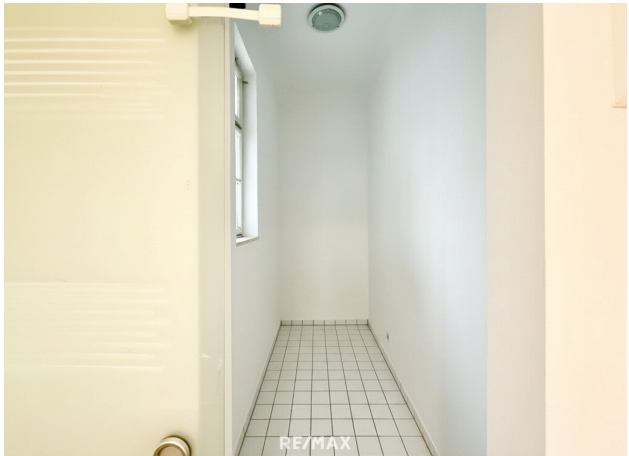
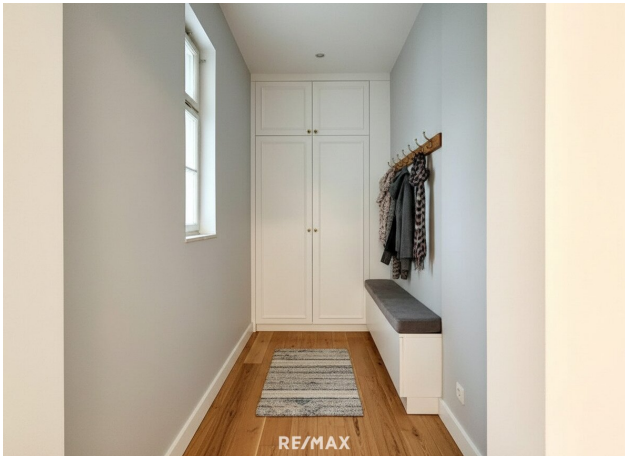


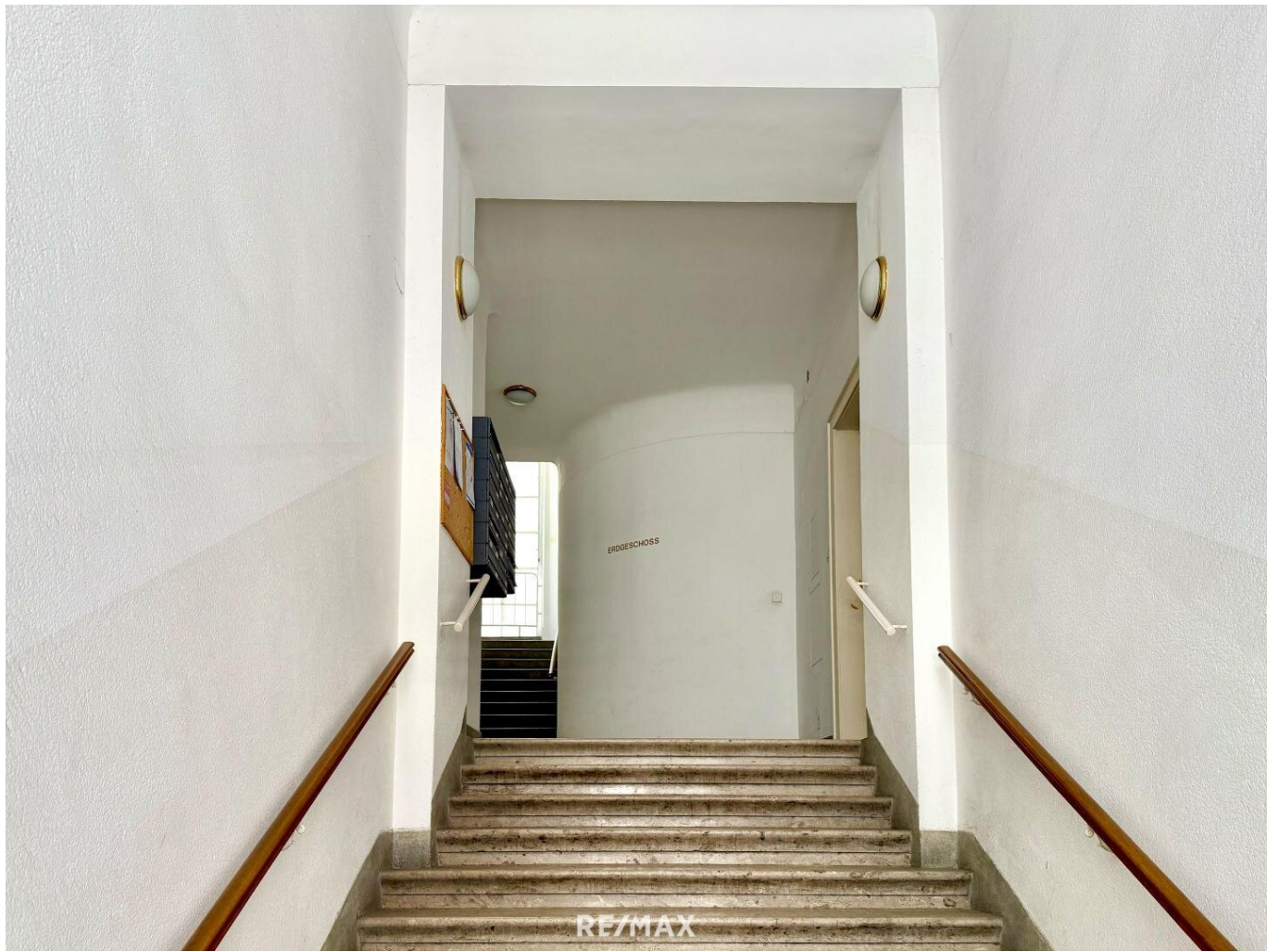


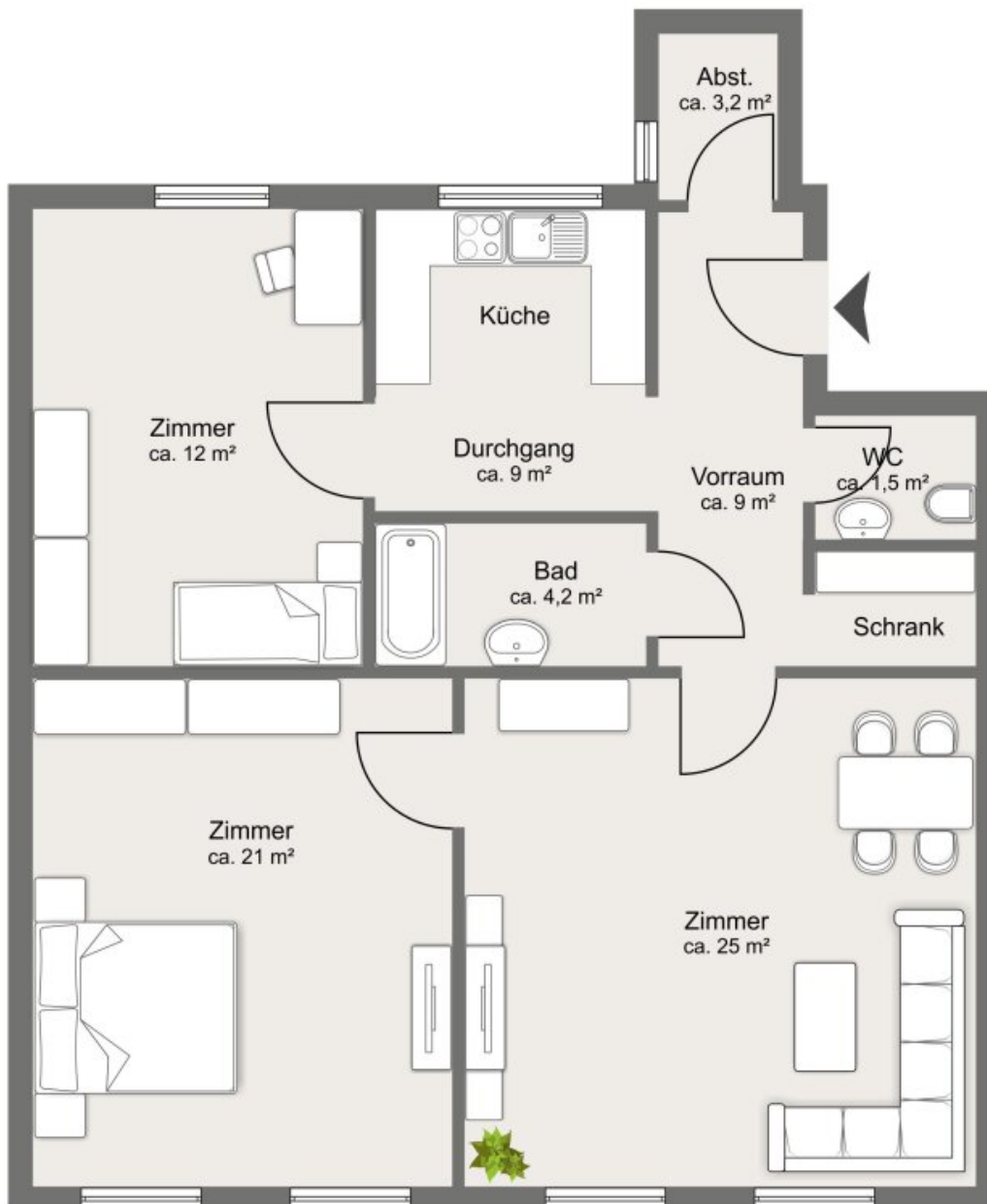














## Objektbeschreibung

Diese mit Charme gezeichnete Wohnung mit Altbaucharakter (ca. 3,15 m Raumhöhe), erbaut 1949 - 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.

### 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 m<sup>2</sup>) und Hamerlingpark (?6.000 m<sup>2</sup>) 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.

Kaufpreis Wohnung: € 498.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

-----

#### 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.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

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 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