

## **Urbaner Luxus in der Josefstadt – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage**



**Titelbild**

**Objektnummer: 1799/131**

**Eine Immobilie von Die IMMOREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

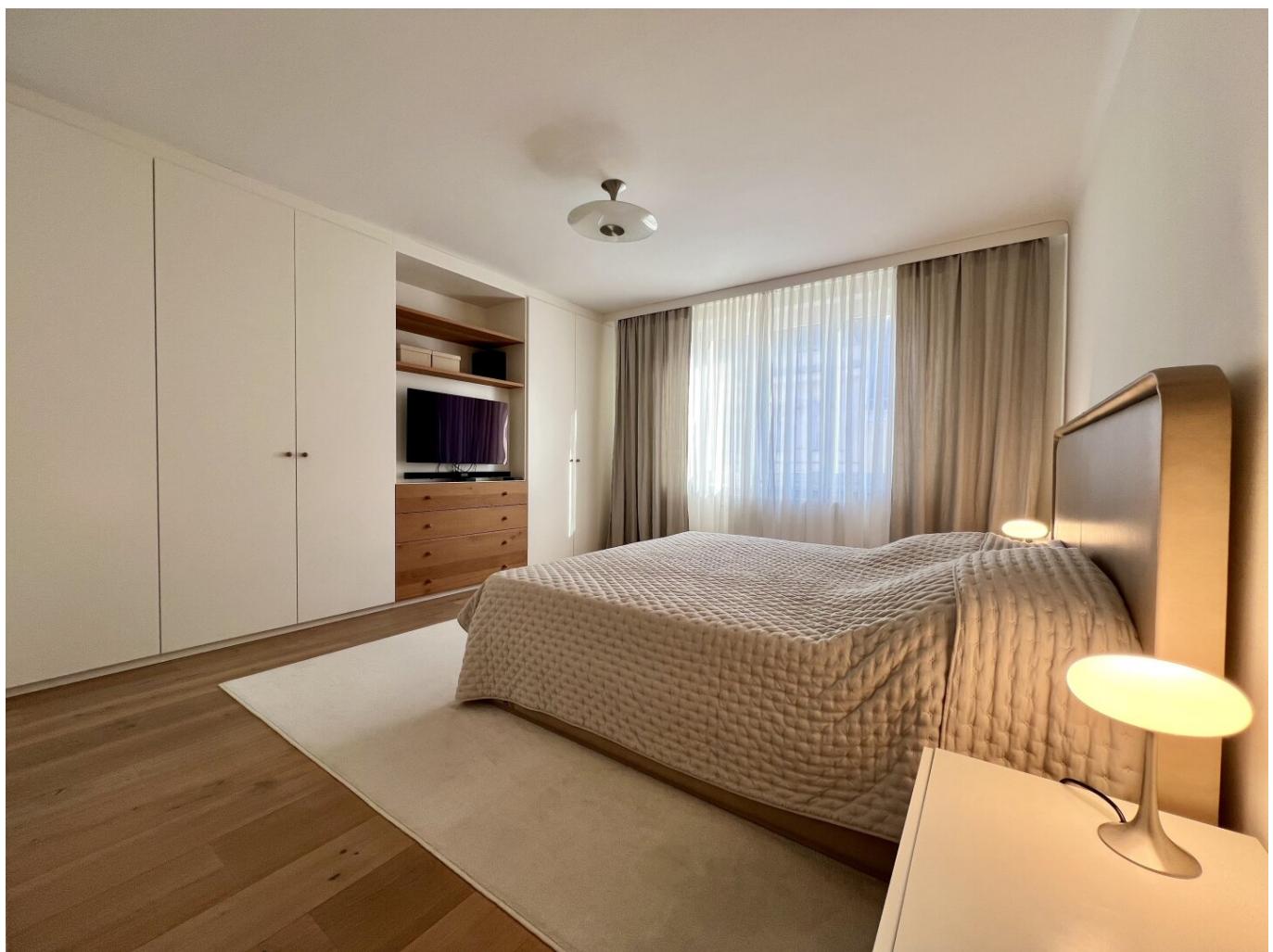
## Ihr Ansprechpartner



**Arber Arifaj**

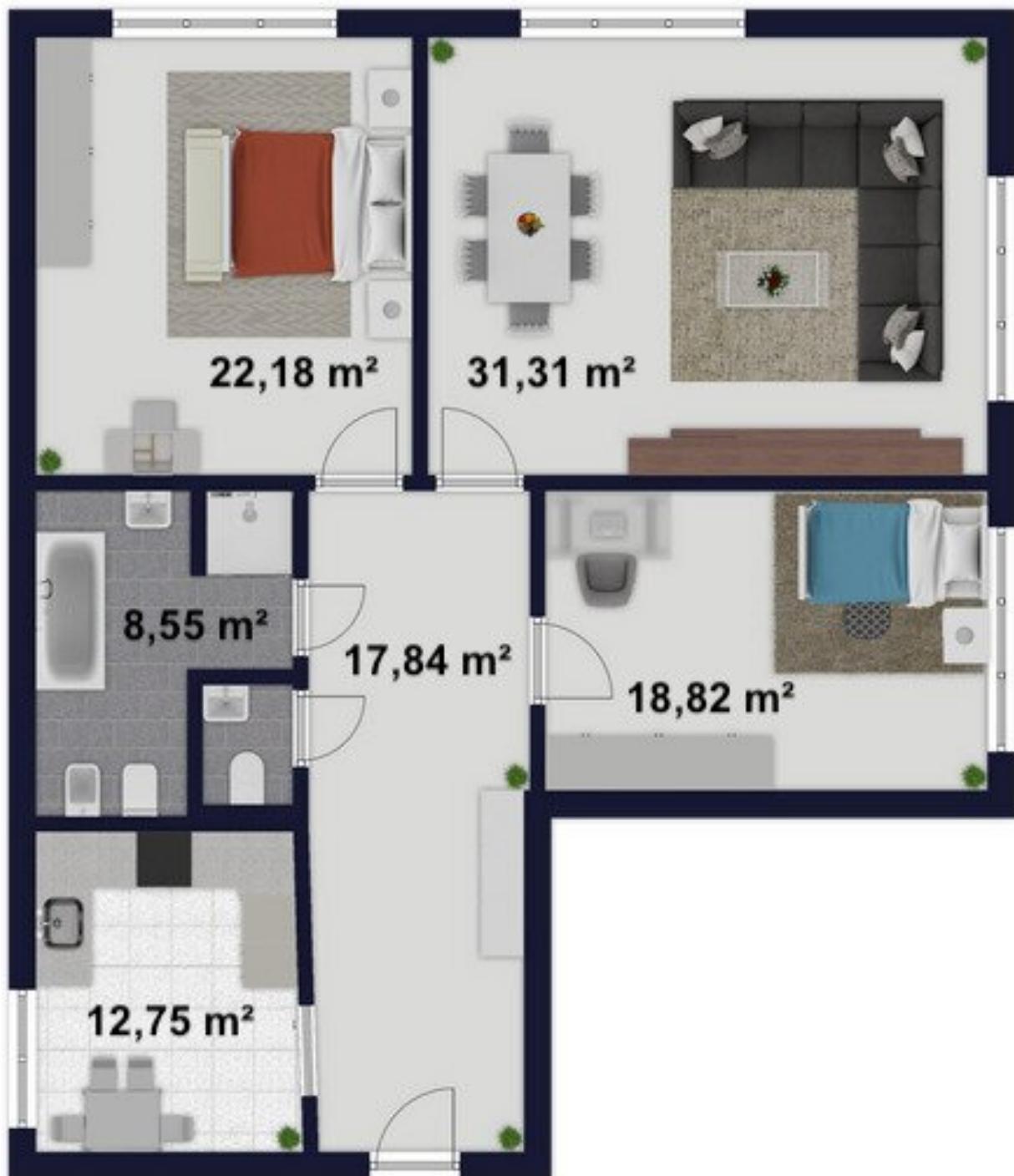
Die IMMOREI  
Neustift am Walde 89/Lokal 2  
1190 Wien











# Objektbeschreibung

Eine Immobilie, die ein klares Statement setzt: Diese im Jahr **2019 generalsanierte**, vollständig möblierte **3-Zimmer-Luxuswohnung** vereint zeitlose Eleganz mit modernstem Wohnkomfort – mitten in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Auf rund **113 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche**, gelegen im **5. Liftstock eines gepflegten Hauses**, erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertigen Materialien, edlen Holzböden, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern sowie teilweise Klimaanlage. Sämtliche Leitungen und Sanitäranlagen wurden erneuert – die Wohnung ist **bezugsfertig ohne weiteren Investitionsbedarf**.

Das großzügige **Wohnzimmer (31,31 m<sup>2</sup>)** bildet das stilvolle Zentrum und begeistert mit Helligkeit und urbanem Flair. Das **Hauptschlafzimmer (22,18 m<sup>2</sup>)** überzeugt als elegante Rückzugsoase, während ein weiteres Zimmer (**18,82 m<sup>2</sup>**) flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Die moderne **Designküche (12,75 m<sup>2</sup>)** ist vollständig mit Markengeräten ausgestattet und verbindet Ästhetik mit Funktionalität. Das hochwertige **Badezimmer (8,55 m<sup>2</sup>)** mit Badewanne und separater Dusche sorgt für private Wellnessmomente. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates WC sowie einen großzügigen **Flur (17,84 m<sup>2</sup>)**, der bereits beim Eintreten ein Gefühl von Weite vermittelt.

## Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Die **Josefstadt** steht für urbanes Wohnen mit Wiener Charme – ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt.

### Distanzen:

- **U2 & U3:** ca. 100 m
- **Bus 13A:** ca. 5 m
- **Straßenbahn 46:** wenige Schritte
- Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants im direkten Umfeld
- Theater in der Josefstadt, Universitäten sowie Grünflächen bequem erreichbar

Diese Wohnung eignet sich ideal als repräsentativer Hauptwohnsitz, stilvoller Zweitwohnsitz

oder nachhaltige Kapitalanlage.

**Kaufpreis: € 1.190.000,-**

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

**Entdecken Sie die Wohnung bequem vorab mit unserer 360°-Online-Tour [KLICKE HIER!](#)  
– und erleben Sie bei einer Besichtigung selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.**

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihre unverbindliche Besichtigung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter **+43 660 494 65 15** oder [arifaj@immorei.at](mailto:arifaj@immorei.at)

**WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.