

**+++ INNENSTADTWOHNUNG - 5 STOCK, Lift, RUHELAGE,
2 Zimmer, TOP ZUSTAND +++**



Objektnummer: 8236

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 134,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,90
Kaufpreis:	349.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



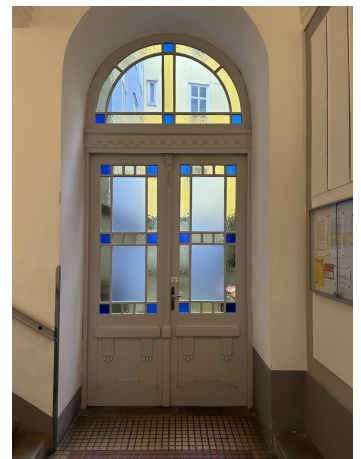
Irene Haltmeyer

Grabner Immobilien
Neustift am Walde 90
1190 Wien

T +43 664 30 87 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



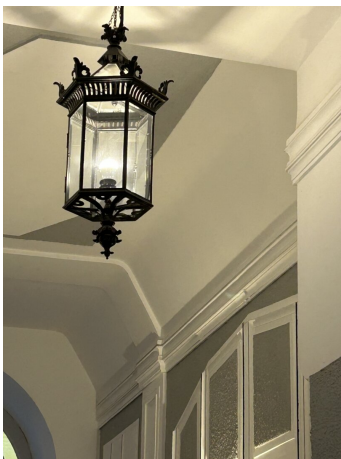




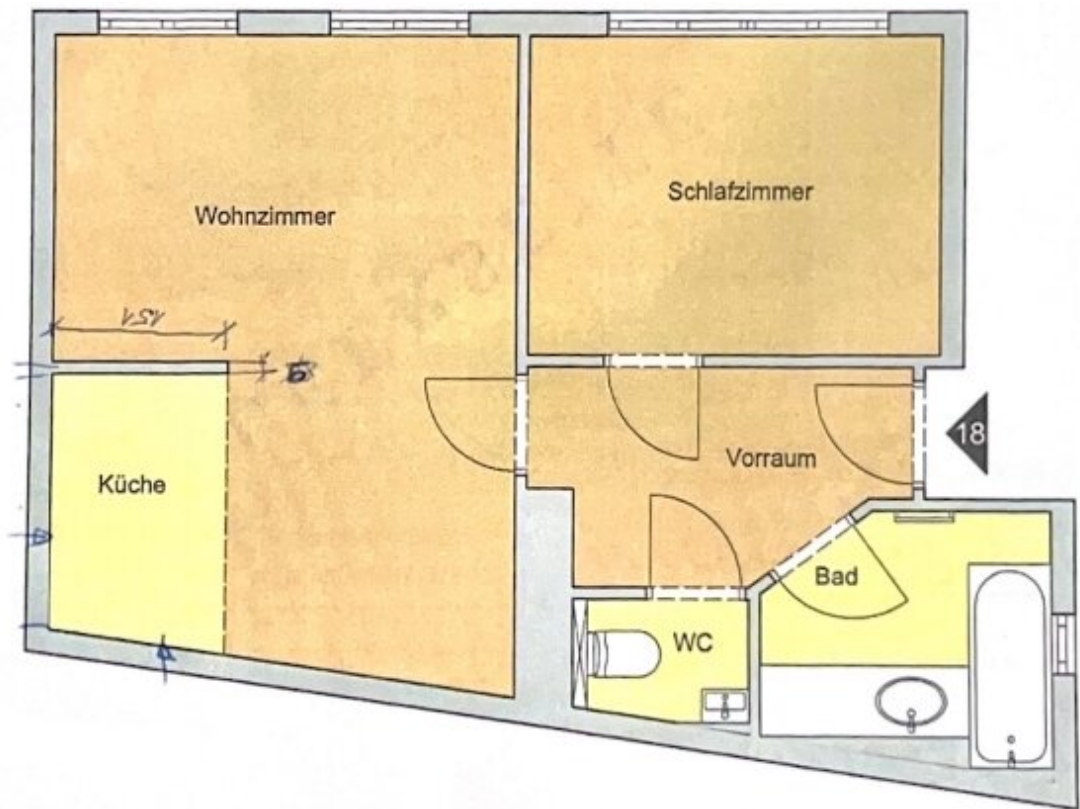


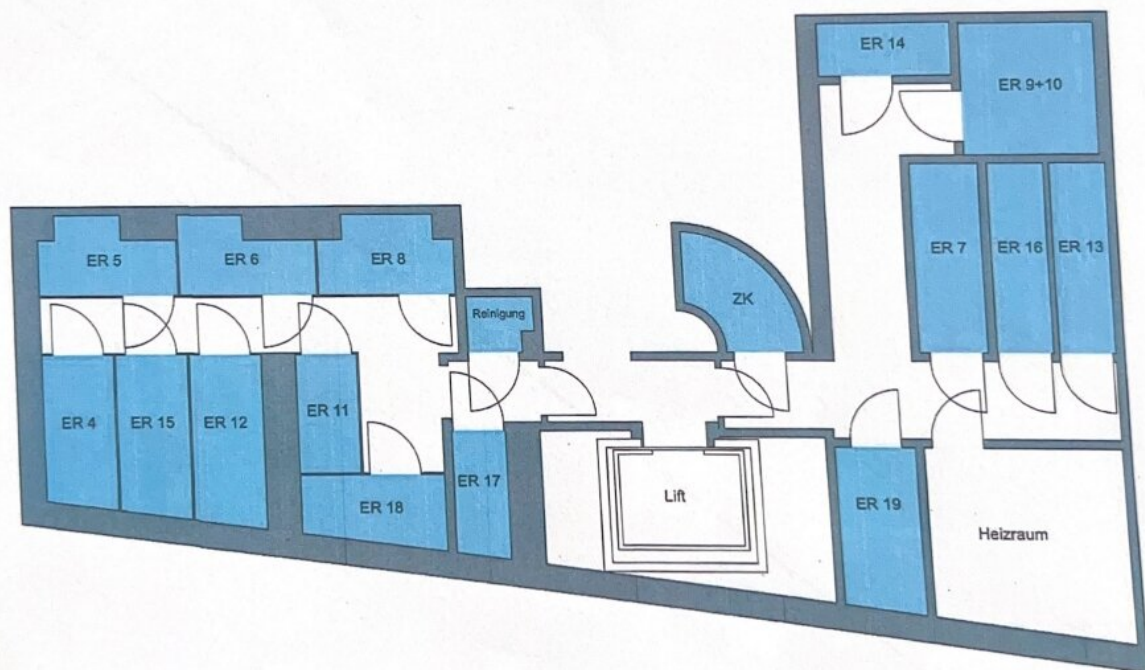












Objektbeschreibung

JOSEFSTADT – Entzückende Dachgeschosswohnung in absoluter Ruhelage mitten in der Wiener Innenstadt

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem der begehrtesten Wiener Innenstadtbezirke – der **Josefstadt** – und vereint **urbanes Lebensgefühl mit außergewöhnlicher Ruhe und Wohnqualität**.

Sowohl die Wohnung als auch das gesamte Haus präsentieren sich in **sehr gepflegtem Zustand**. Das stilvolle **Altbauhaus aus der Jahrhundertwende** besticht durch ein **repräsentatives, äußerst attraktives Entree**, das den besonderen Charakter der Liegenschaft unterstreicht.

Ein besonderes Highlight ist die **Innenhoflage der Wohnung**: Sämtliche Fenster sind in den ruhigen Innenbereich des Hauses ausgerichtet, wodurch eine **absolute Ruhelage** garantiert ist – ein echtes Juwel mitten in der Stadt.

Wohnungsaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ein angenehmes Wohnambiente:

- Großzügiger **Wohnbereich mit integrierter, optisch leicht abgetrennter Küche**
- **Ruhiges Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Getrenntes WC**
- **Lift direkt bis vor die Wohnungstüre**
- **Kellerabteil vorhanden**

Die Beheizung erfolgt über eine **Hausgasheizung**, welche für ein effizientes und angenehmes Raumklima sorgt.

Kostenübersicht (monatlich)

- Hausheizung: **€ 139,83**

- Betriebskosten: **€ 69,69**
- Lift: **€ 23,58**
- Reparaturfonds: **€ 94,29**

Gesamte Betriebskosten (ohne Heizung & Strom): € 196,89

Fazit

Diese Wohnung ist ideal für all jene, die **zentrales Wohnen, Ruhe, Altbaucharme** und **modernen Wohnkomfort** miteinander verbinden möchten. Eine seltene Gelegenheit in hervorragender Innenstadtlage.

Besichtigung & Kontakt

Kontaktieren Sie uns gerne für **weitere Informationen, Preisdetails oder einen persönlichen Besichtigungstermin**.

Wir stehen Ihnen **auch abends sowie am Wochenende** flexibel zur Verfügung.

Herzliche Grüße

Irene Haltmeyer

? **+43 664 30 87 158**

? irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

? www.grabner-immobilien.at

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 <1.000m

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