++NEU++ Direkt beim Augarten Park - Exklusive Altbau-Maisonette mit 158 m² Wohnluxus im Herzen des 2. Bezirks!



Objektnummer: 5162

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1848
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,47 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 139,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Betriebskosten:	402,71 €
USt.:	40,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

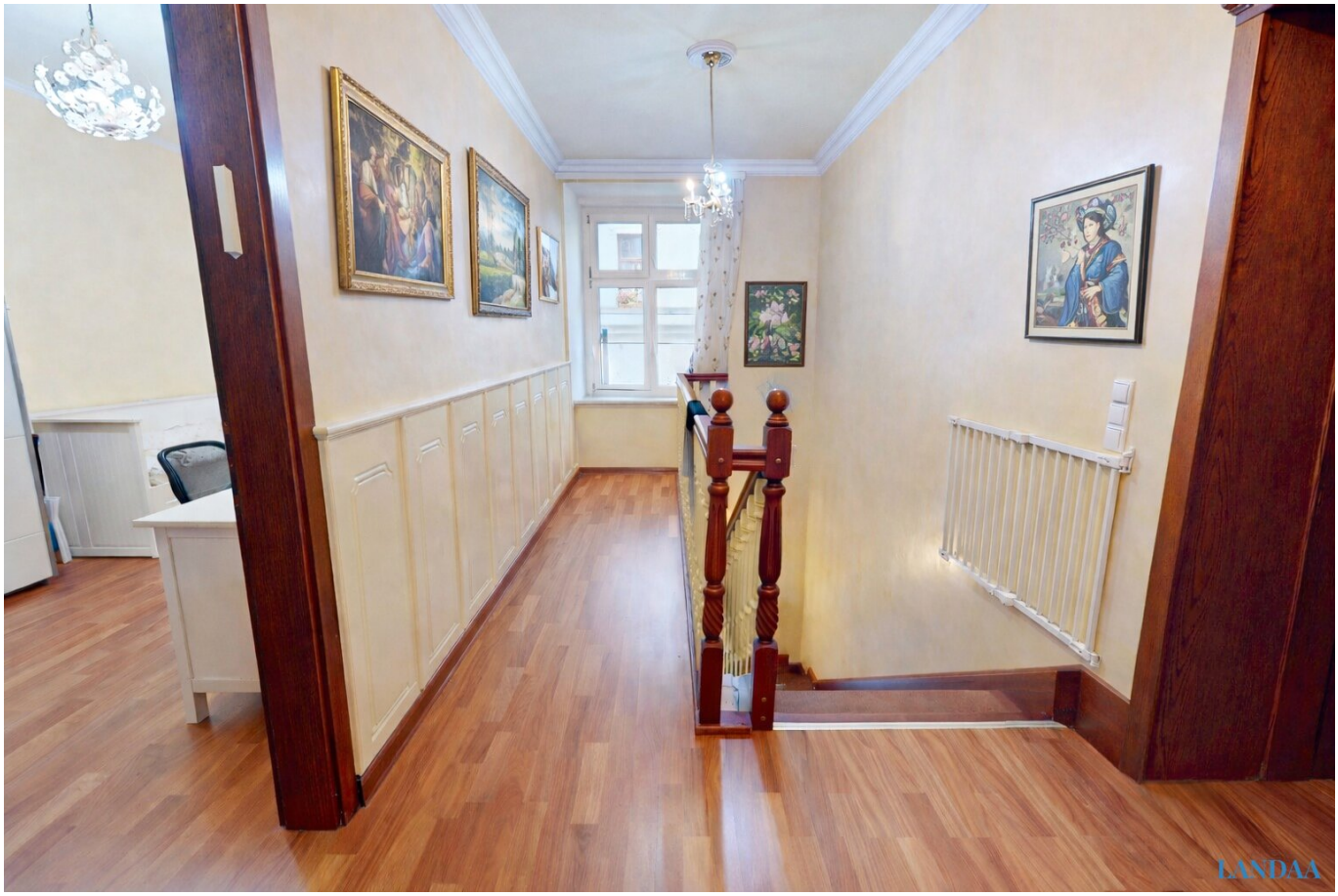

LANDAA

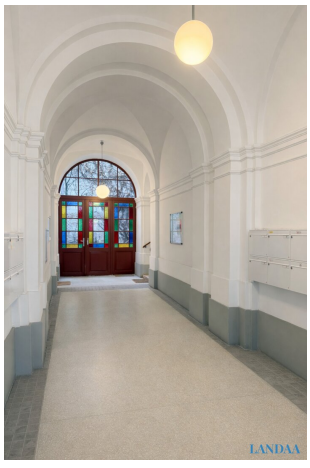

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

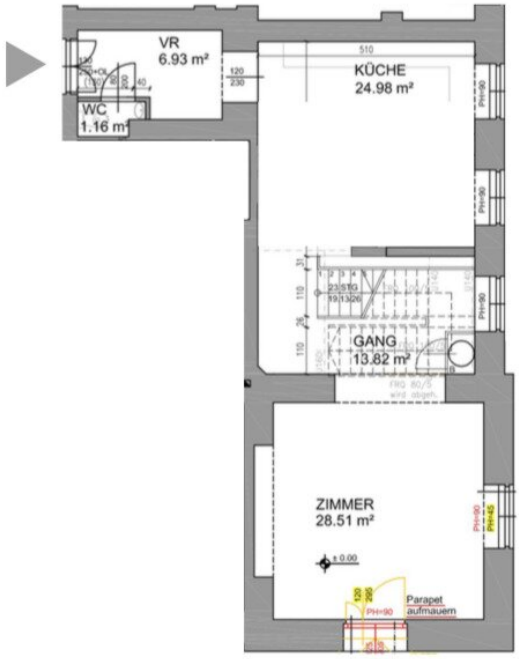

LANDAA



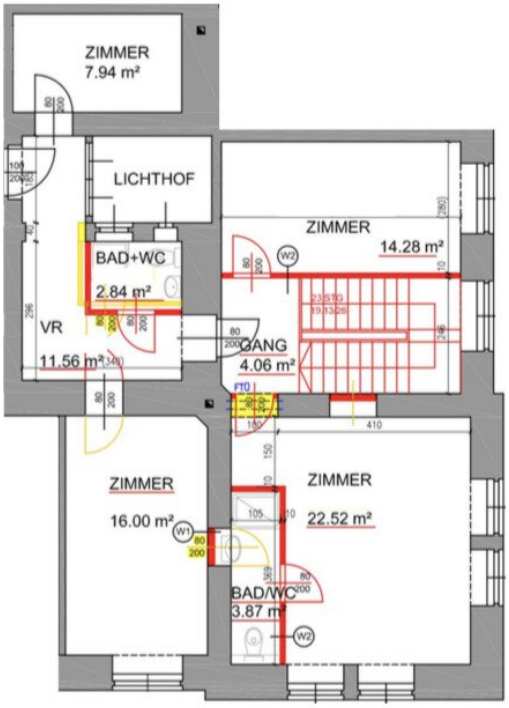





PENNY
MARKT
LANDAA



EG



1.OG

LANDAA

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Maisonette-Wohnung** befindet sich in einem repräsentativen Wiener Altbauhaus in begehrter Lage des 2. Bezirks, in der Josefinengasse. Sie vereint den klassischen Charme historischer Architektur mit modernem, **hochwertigem Wohnkomfort** und erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Qualität und Funktionalität.

Die Wohnung erstreckt sich über **zwei Ebenen (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)** und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. **158 m²**. Im Zuge einer umfassenden **Generalsanierung** vor einigen Jahren wurde die Immobilie technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen, gehobenen Standard gebracht. **Hochwertige Materialien**, durchdachte Planung und eine klare architektonische Linie schaffen ein elegantes, zugleich behagliches Wohnambiente.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Vorraum im Erdgeschoss, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene funktional.

Das Herzstück bildet die stilvolle, großzügige Küche mit hochwertiger Ausstattung. Edle Marmor-Elemente, italienische Designfliesen und moderne Geräte verbinden Ästhetik mit höchstem Komfort. Die Küche öffnet sich zu einem beeindruckenden, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch seine Großzügigkeit und harmonische Raumwirkung besticht. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und unterstreichen das offene, repräsentative Wohngefühl.

Über eine interne Treppe gelangt man in die obere Ebene, die als privater Rückzugsbereich konzipiert wurde. Hier befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein angeschlossenes Masterbad und bietet damit zusätzlichen Komfort sowie Privatsphäre auf hohem Niveau. Ein weiteres Badezimmer mit WC komplettiert diese Etage und gewährleistet optimale Alltagstauglichkeit auch für größere Familien.

Die Raumaufteilung ist funktional und familiengerecht gestaltet:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Gäste-WC
- Großzügige Wohnküche
- Wohnzimmer

1. Obergeschoss:

- Vier Schlafzimmer
- Masterbad beim Elternschlafzimmer
- Zweites Badezimmer mit WC
- Zentraler Vorraum

Ausstattung & Qualität

Bei der Generalsanierung dieser Maisonette-Wohnung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, zeitlose Eleganz und nachhaltigen Wohnkomfort gelegt.

Wohnkomfort & Technik

- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- Moderne Elektro- und Sanitärinstallationen
- Hochwertige Fenster für optimale Lichtverhältnisse
- Sehr guter, neuwertiger Gesamtzustand

Bodenbeläge

- Edler, hochwertiger Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Italienische Feinsteinzeug-Fliesen in Küche und Sanitärbereichen

Küche

- Großzügige Design-Wohnküche
- Marmor-Arbeitsflächen
- Hochwertige Einbaugeräte
- Moderne, klare Linienführung

- Viel Stauraum und großzügige Arbeitsflächen

Sanitärbereiche

- Masterbadezimmer beim Elternschlafzimmer
- Zweites Badezimmer mit WC
- Zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hochwertige Armaturen und moderne Gestaltung

Die Ausstattung verbindet Ästhetik und Funktionalität und entspricht einem gehobenen Wohnstandard.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für anspruchsvolle Eigennutzer, Familien oder Käufer, die stilvolles Wohnen in einem klassischen Wiener Altbau mit modernem Luxus verbinden möchten. Gleichzeitig stellt sie aufgrund ihrer Größe, Qualität und Lage eine nachhaltige und wertbeständige Investition dar.

Eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen auf höchstem Niveau in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu realisieren.

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet!

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap