

**Mitten in der Josefstadt: Charmante & ruhige 51
m²-Wohnung in Top-Lage**



Wohn-/Schlafraum

Objektnummer: 1609/47104

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,13 m ²
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	948,95 €
Kaltmiete	1.028,22 €
Betriebskosten:	79,27 €
Heizkosten:	46,75 €
USt.:	15,03 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



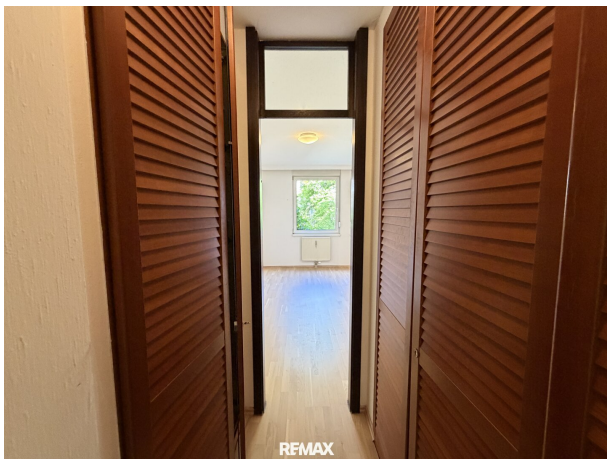
Mag. Eva Wierzbinski

Wierzbinski Immobilien e.U.
Fichtnergasse 4/6
1130 Wien





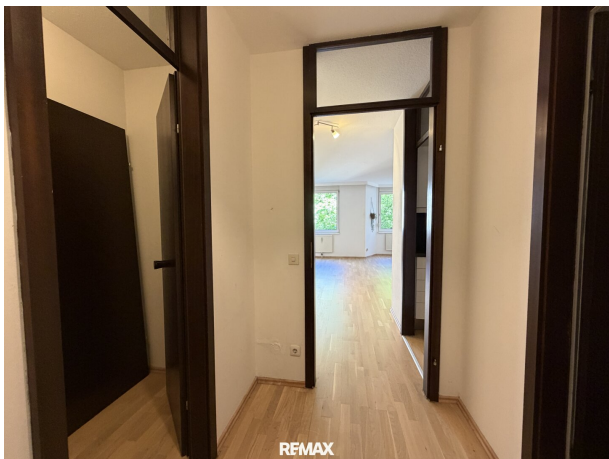
REMAX

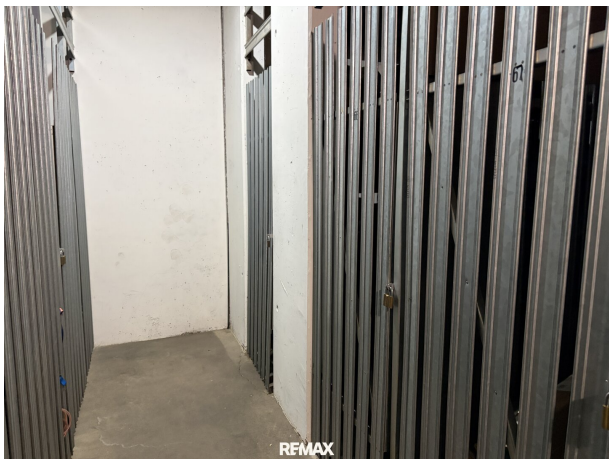


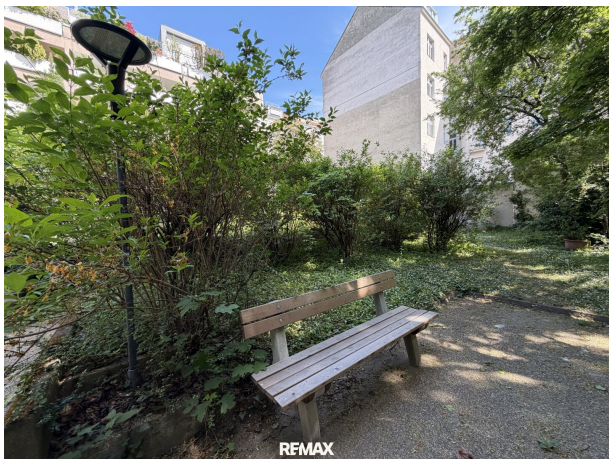
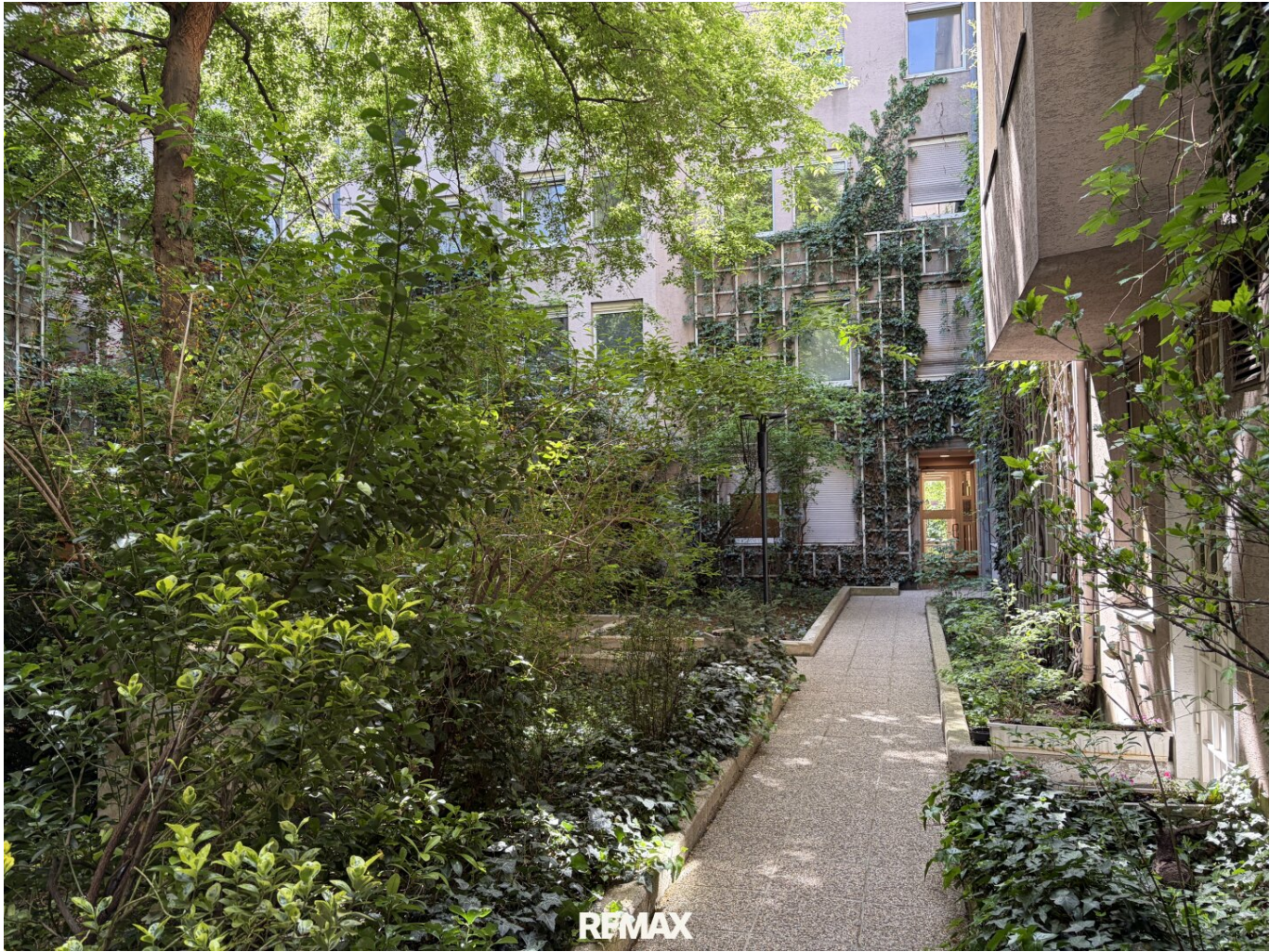
REMAX



REMAX







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen des 8. Wiener Gemeindebezirks.

Die gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung (ca. 51 m²) vereint das urbane Lebensgefühl der Josefstädter Straße mit einer angenehmen Ruhelage und bietet durch ihre Stockwerkslage und ihre Ausrichtung einen wunderschönen Blick in die Baumkronen des begrünten Innenhofs.

Bereits beim Betreten wird man durch ihre Atmosphäre und ihren effizienten Grundriss überzeugt: Der großzügige Wohn-/Schlafbereich schafft vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Wohlfühlen ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen freien Blick ins Grüne – mitten in der Stadt. Ein Abstellraum und ein Schrankraum sorgen für genügend Stauraum. Die Küche ist mit E-Herd und Kühlschrank ausgestattet und im Bad findet man den Anschluss für eine Waschmaschine. Ein Lift, ein Fahrradraum, eine Waschküche und ein Gemeinschaftsgarten unterstreichen den Wohnkomfort der gepflegten Wohnanlage.

Die Josefstadt zählt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohnbezirken Wiens und überzeugt durch ihren typischen Wiener Charakter ihr vielfältiges kulturelles Angebot und ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Stationen für Straßenbahn, Bus und U-Bahn liegen fast vor der Haustür. Cafés, Restaurants, Supermärkte, Banken, Post und Polizei sorgen für den täglichen Komfort. In der unmittelbaren Wohnumgebung findet sich ein reiches kulturelles Angebot und die beste Gesundheitsversorgung (Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser). Schulen und Universitäten sind bequem erreichbar.

Highlights auf einen Blick:

Begehrte Lage in 1080 Wien – Josefstädter Straße

Ruhige Innenhoflage - schöner Blick in die Baumkronen

Praktischer Grundriss

Heller und großer Wohn-/Schlafraum (Beschattung im Außenjalousien)

Viel Stauraum

Lift im Haus

Sehr gute öffentliche Anbindung und beste Infrastruktur

Die Wohnung eignet sich ideal für:

Singles

Studierende

Stadtliebhaber:innen mit Wunsch nach Ruhelage

Optional kann in dem Wohnhaus ein Garagenstellplatz angemietet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap