

## **TOLLE WOHNUNG MITTEN IM 8. BEZIRK**



**Objektnummer: 2482**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,99 €
<b>Heizkosten:</b>	106,83 €
<b>USt.:</b>	41,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



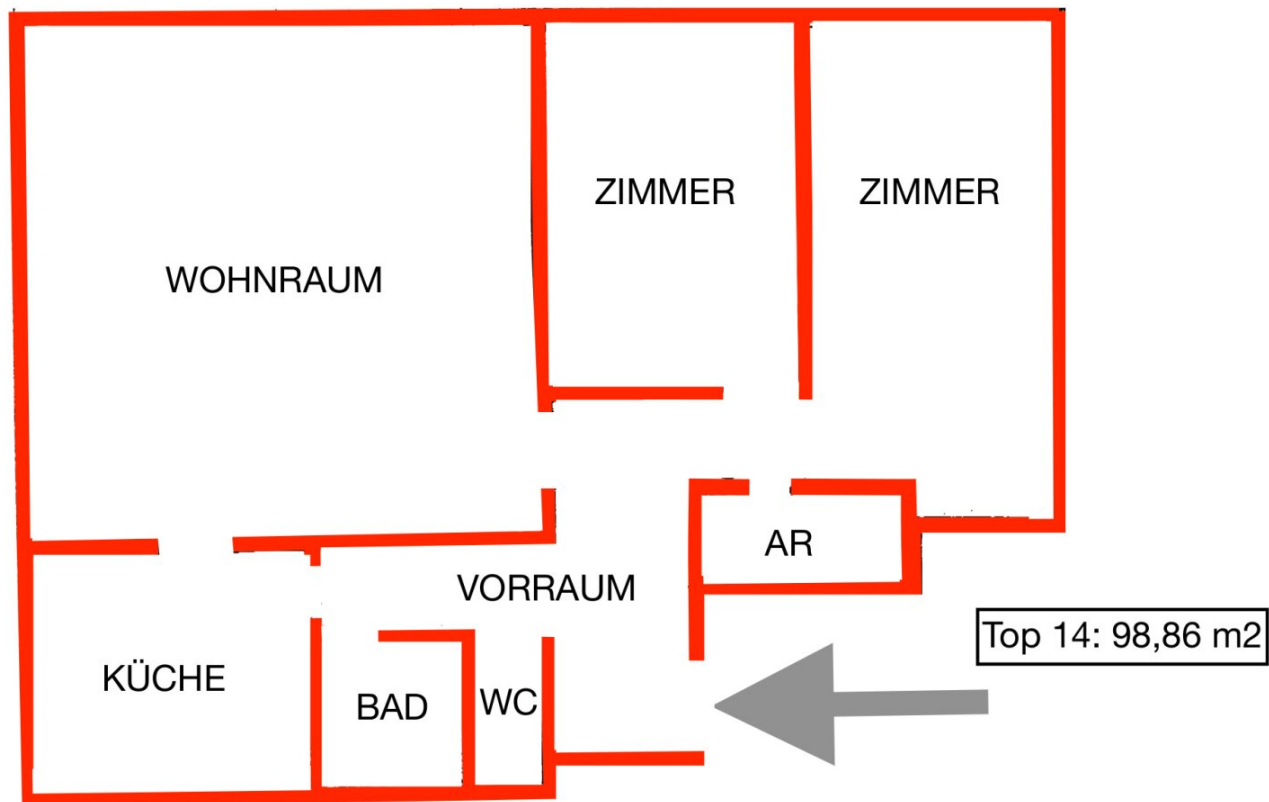


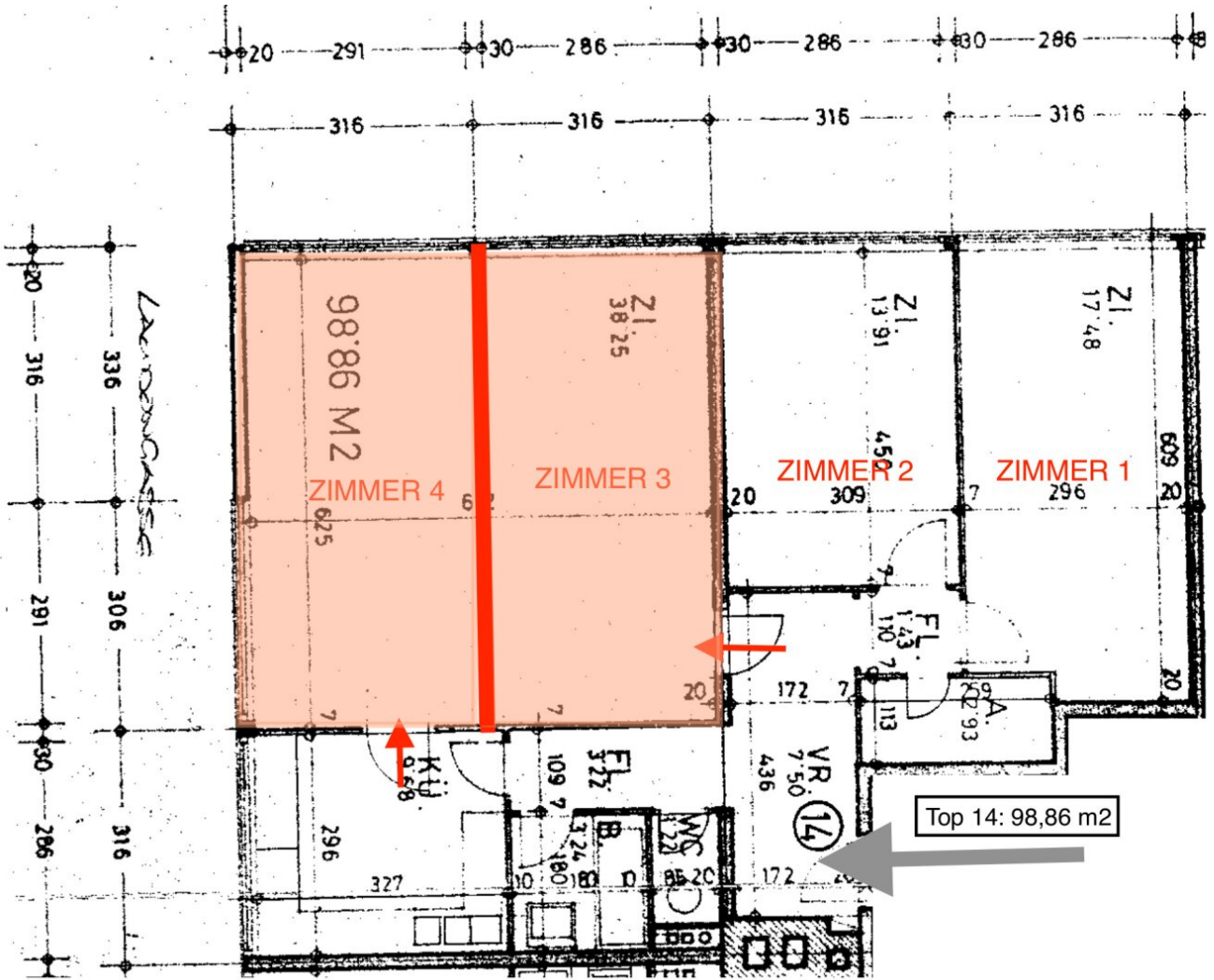












# Objektbeschreibung

## HELLE WOHNUNG MITTEN IM 8. BEZIRK IM 4. LIFTSTOCK

Diese großzügige ca. 99 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – mitten in der charmanten Josefstadt. Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen, großzügig geschnittenen Räume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: sowohl als ideale WG-Wohnung als auch als komfortables Zuhause für Familien. Derzeit hat die Wohnung noch 4 Zimmer und war als WG-Wohnung genutzt. Mit wenig Aufwand könnte man die nachträglich eingebaute Rigipswand im Wohnzimmer entfernen und eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung wieder herstellen.

## RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Küche
- Wohnraum (derzeit wurde der Wohnraum durch eine Rigipswand in 2 Zimmer geteilt)
- 2 Zimmer
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

## AUSSTATTUNG

- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

- Parkettboden, Laminatboden und Fliesen
- Badewanne
- Gaszentralheizung
- Waschküche
- Fahrradraum
- Kellerabteil

## ZUSTAND

abgewohnter Zustand - renovierungs-/sanierungsbedürftig

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im Herzen des 8. Bezirks und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch charmante Altbauten, kleine Cafés, vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten aus.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu mehreren beliebten Grün- und Erholungsflächen:

- Der Schönbornpark lädt mit großzügigen Grünflächen, Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten zum Entspannen, Sporteln oder Verweilen ein.
- Der nahegelegene Hamerlingpark bietet zusätzliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten mitten im Bezirk.
- Auch der Volksgarten sowie der Rathauspark sind in kurzer Zeit erreichbar und erweitern das Naherholungsangebot erheblich.

Die hervorragende Infrastruktur bietet außerdem:

- zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in Gehweite
- beliebte Cafés und Restaurants rund um Josefstadt und Lerchenfelder Straße
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Straßenbahn- und U-Bahnlinien
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der Universitäten

Die Lage eignet sich ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und guter Freizeitgestaltung verbinden möchten.

#### ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U6 Josefstätter Straße
- Straßenbahn Linie 5, 33
- Bus 13A

#### RESÜMEE

Eine seltene Gelegenheit, eine großzügige Wohnung in absoluter Bestlage der Josefstadt zu erwerben bzw. zu mieten. Ob als stilvolle Familienwohnung oder als attraktive WG – diese Immobilie vereint urbanes Wohnen, Lebensqualität und Flexibilität auf ideale Weise.

**ZÖGERN SIE NICHT UND SCHICKEN SIE EINE ANFRAGE!**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap