

**++NEU++ 2-Zimmer Neubauwohnung mit Stellplatz -
völlige Hofruhelage!**



Objektnummer: 63371

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse | Josefstädter Straße |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1080 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 59,04 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 123,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,20 |
| Kaufpreis: | 449.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40











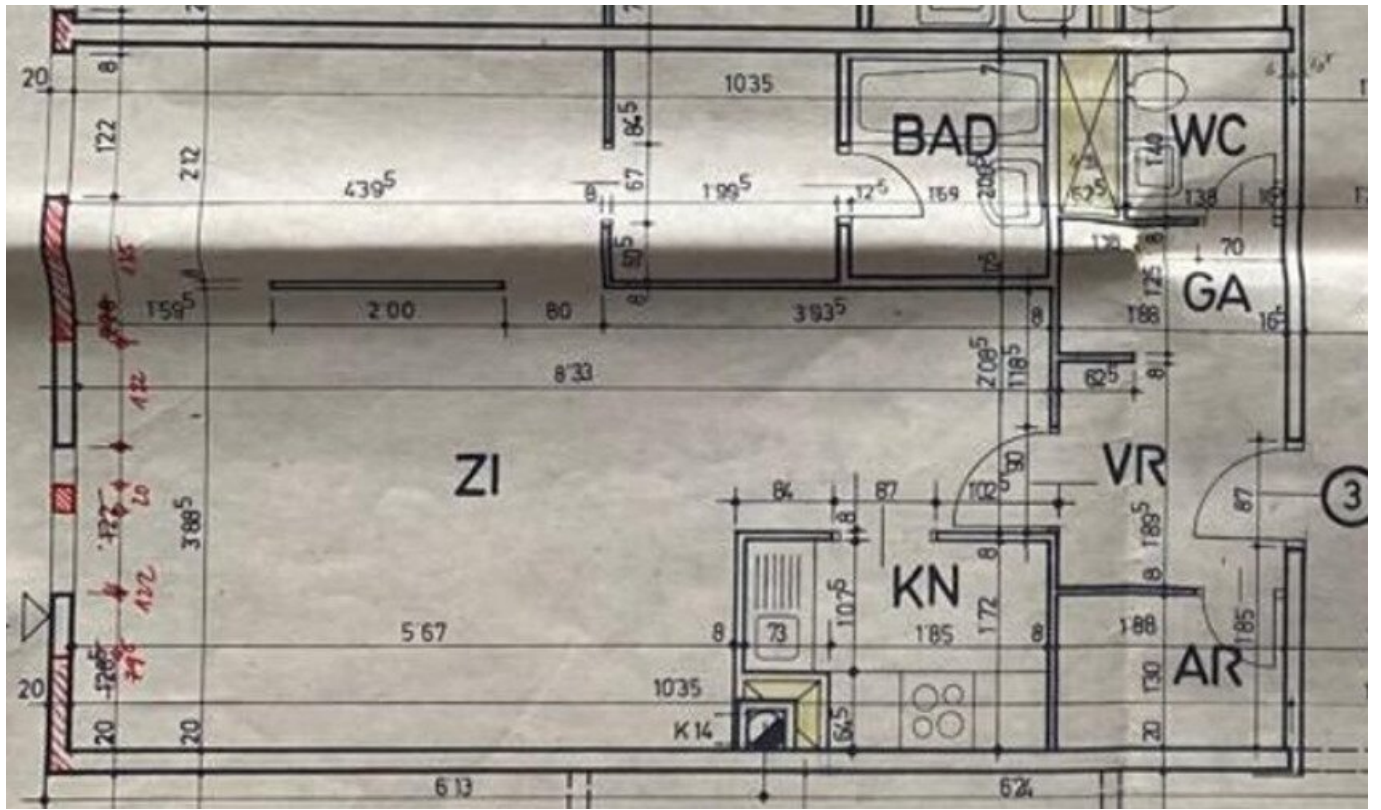






ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer Neubauwohnung in Top-Lage des 8. Bezirks – Josefstädter Straße 51

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ca. **59 m² große 2-Zimmer-Neubauwohnung** im Herzen des 8. Wiener Gemeindebezirks, direkt in der beliebten **Josefstädter Straße**. Diese charmante Erdgeschosswohnung liegt absolut **hofseitig und ruhig** und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Stadtleben und Rückzugsort – ideal zur Eigennutzung oder als Investment.

Hauptmerkmale:

- **Wohnfläche:** ca. 59 m²
- **Lage:** Absolute **Hofruhelage** im Erdgeschoss
- **Zimmeraufteilung:**
 - Vorraum
 - Separates WC
 - Großzügige **Wohnküche**
 - Schlafzimmer
 - Badezimmer mit **Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss**

Zustand:

Die Wohnung ist sehr gepflegt und kann sofort verwendet werden. Das Objekt wird wie es liegt und steht verkauft.

Das Haus:

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau** mit Lift und liegt komplett **innenhofseitig**. Die **begrünte Hofanlage** sorgt für ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld mitten in der Stadt.

Zusätzlich gehören zur Wohnung:

- ein **Tiefgaragenstellplatz** (kein Stapelparkplatz) um 49.000€
- ein eigenes **Kellerabteil**

Lage – Josefstädter Straße, 1080 Wien:

Diese Adresse befindet sich in **absoluter Toplage** des 8. Bezirks, nahe der Grenze zum 1. Bezirk. Die **Josefstädter Straße** ist bekannt für ihre charmante Mischung aus Gründerzeithäusern, Cafés, kleinen Boutiquen und urbanem Lebensgefühl.

Highlights der Umgebung:

- Zahlreiche **Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Banken** direkt vor der Tür
- Vielfältige **kulinarische Angebote**, Szene-Cafés und beliebte Lokale
- In Gehweite zum **Theater in der Josefstadt**, zum **Volksgarten** und zur Innenstadt
- **Lerchenfelder Straße** und **Alser Straße** in unmittelbarer Nähe
- Universitäten und Bildungseinrichtungen wie die **Hauptuni Wien**, die **MedUni** und das **AKH** sind schnell erreichbar

Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinie 2** direkt vor der Haustür (Haltestelle „Albertgasse“)
- **U-Bahnlinie U6 (Station Josefstädter Straße)** ca. 7 Gehminuten entfernt
- **U2-Station Rathaus** in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Gute Anbindung für Individualverkehr über Alser Straße oder Gürtel

Die Wohnlage überzeugt durch eine **perfekte Infrastruktur** und **hohe Lebensqualität** – ruhig und doch mitten im Geschehen.

Preis:

Kaufpreis: € 449.000 Wohnung + 49.000 Garage

Betriebskosten: € 244,46 / Monat (inkl. Garage, Heizung und Warmwasser)

Besichtigung:

? **WICHTIG:** Für eine Besichtigung senden Sie uns bitte eine **schriftliche Anfrage** – wir garantieren eine Rückmeldung **noch am selben Tag!**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine gepflegte Neubauwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie

eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap