

Ruheoase im Altbau: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



Objektnummer: 3992

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,36 m ²
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	480.000,00 €
Betriebskosten:	177,20 €
USt.:	17,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

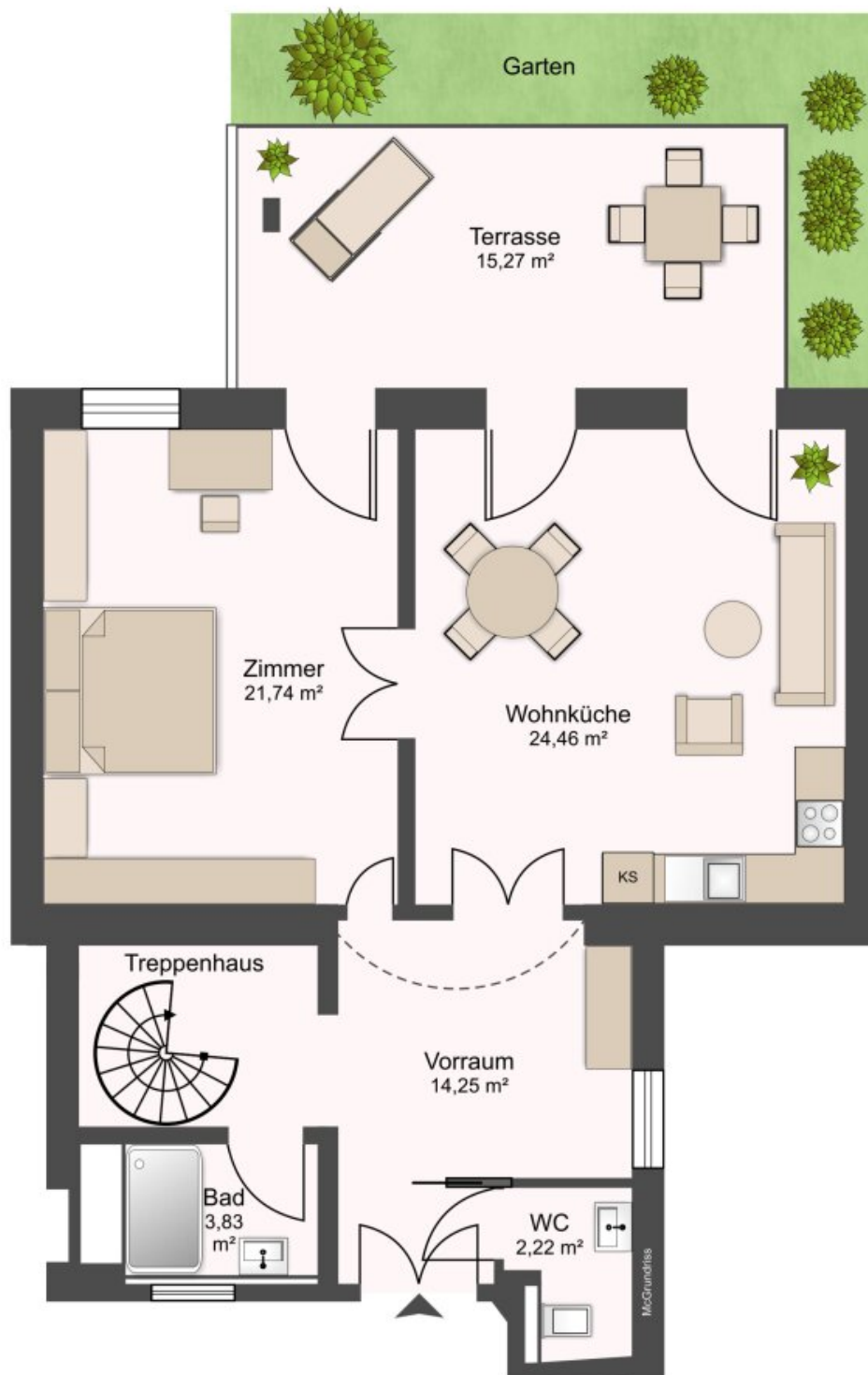
16EAST Real Estate GmbH











Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese außergewöhnliche, hochwertig sanierte **2-Zimmer-Altbauwohnung** in einem gepflegten Jahrhundertwendehaus. Das stilvolle Gebäude besticht durch seinen klassischen Wiener Altbaucharakter, einen großzügigen begrünten Innenhof sowie einen Personenlift.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre des **ruhigen, hofseitigen** Trakts und überzeugt mit einer idealen Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Hohe Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung schaffen ein exklusives Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die rund **15 m² große Terrasse** mit anschließendem **kleinen Garten**, die vollständig in den ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet ist. Die hochwertige, **vollautomatische Pergola** mit elektrisch verstellbarer Beschattung schafft eine private Wohlfühloase und ermöglicht gemeinsam mit den optional automatisch verschließbaren Seitenwänden eine komfortable Nutzung der Terrasse bei nahezu jeder Witterung. So genießen Sie maximale Privatsphäre und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Geräumiges Schlafzimmer
- Elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum

Wohnungsdaten

- Wohnfläche: **66,50 m²**
- Terrasse: **15,27 m²**
- Garten: **7,36 m²**

Highlights

- Hochwertige Generalsanierung (2013)
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen
- Hochwertige Aluminiumfenster mit elektrischen Außenjalousien und Fliegengittern
- Vollautomatische Pergola mit elektrisch verstellbarer Beschattung und optional automatisch verschließbaren Seiten
- Ruhige Lage im begrünten Innenhof
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Fassadendämmung (2013)
- Garagenstellplatz im Haus optional um ca. € 120,-/Monat anmietbar

Einzigartige Erweiterungsmöglichkeit – Atelier, Büro oder Wellnessbereich

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die Möglichkeit, die Wohnung durch eine **separat zugängliche Werkstatt- bzw. Atelierfläche im Erdgeschoss** zu erweitern. Dadurch entsteht eine Gesamtfläche von über **138 m²** und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Personen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten oder zusätzliche Bereiche wie Homeoffice, Atelier, Fitness oder Wellness schaffen möchten.

Erdgeschossfläche

- Nutzfläche: **59,88 m²**
- Überdachter Lichthof: **11,68 m²**
- Großzügiger Hauptraum mit Einbauküche
- Überdachter Lichthof – ideal für Fitness- oder Wellnessbereich mit Sauna
- Separater Raum mit Whirlpool, Dusche und Verbindungsmöglichkeit zum

Obergeschoss

- Weiteres Badezimmer mit separatem WC
- Vorraum
- Separater Eingang
- Preis auf Anfrage

Die beiden Ebenen sind über eine liebevoll renovierte und können durch eine **historische Stiege** miteinander verbunden werden.

Kaufpreis: € 480.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Betriebskosten brutto: € 294,51/ monatlich

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Objekt näher bringen zu dürfen.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap