

Wohnen über den Dächern der Josefstadt – mit Terrasse und unvergleichlichem Weitblick



Objektnummer: 1963/98

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Florianigasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	535.000,00 €
Betriebskosten:	121,01 €
USt.:	12,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Graben 12/1-3
1010 Wien











Objektbeschreibung

In einem prachtvollen historischen Altbau, hoch über dem Schlesingerplatz, erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit einer ca. 7 m² großen Terrasse und einem Panorama, das von der Votivkirche bis zum DC Tower reicht.

Der Schlesingerplatz zählt zu den charmantesten Plätzen der Josefstadt – eine grüne Oase mit Hängematten, schattigen Sitzgelegenheiten und entspannter Atmosphäre.

Die Josefstädter Straße mit ihren charmanten Cafés, ausgezeichneten Restaurants und stilvollen Boutiquen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Wiener Rathaus erreichen Sie in etwa zehn Gehminuten, das historische Zentrum Wiens in rund 25 Minuten zu Fuß.

Es ist ein besonderes Wohngefühl, in luftiger Höhe eines prachtvollen Altbaus zu leben – mit viel Ruhe, Privatsphäre und einer geschützten Terrasse als persönlichem Freiraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Wohnküche und direktem Zugang zur Terrasse. Hier spielt sich das tägliche Leben ab: kochen, gemeinsam essen, entspannen oder den Tag bei einem Glas Wein und herrlichem Ausblick ausklingen lassen.

Zwei weitere, separat begehbare Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliches Wohnzimmer. Im Verbindungsgang sorgen maßgefertigte Einbauschränke für außergewöhnlich viel Stauraum und nutzen die Raumhöhe optimal aus.

Das elegant in Weiß und Gold gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Das WC befindet sich separat und ist vom Vorraum aus zugänglich.

Ein besonderes Detail ist der vorgelagerte Eingangsbereich der Wohnung. Dieser wird lediglich mit der gegenüberliegenden Wohnung geteilt und bietet dank weiterer Einbauschränke zusätzlichen Stauraum – eine praktische Ergänzung, die im Alltag besonders geschätzt wird.

Ein weiterer Pluspunkt: Direkt vor dem Haus befindet sich eine öffentliche Parkgarage, in der auch Dauerstellplätze angemietet werden können

Diese Wohnung vereint historischen Altbaucharme mit absoluter Ruhelage und einer Terrasse, wie sie in einem Wiener Altbau nur äußerst selten zu finden ist. Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen – mit viel Licht, herrlichem Freiraum und einem Ausblick, der jeden Tag ein wenig außergewöhnlicher macht.

Anmerkungen:

Der Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird ehestmöglich nachgereicht.

Die reine Wohnfläche dürfte abzüglich der Dachschrägen (bis 1,50 m Höhe) ca. 63 m² betragen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap