ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Stil-Altbauwohnung in Innenhoflage nebst Neubaugasse an der Grenze 7./ 8. Bezirk



Objektnummer: 7666

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 115,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	182,41 €
USt.:	21,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

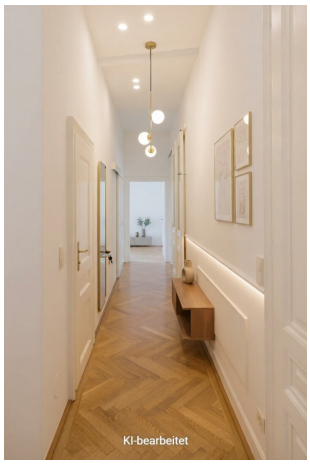
Ihr Ansprechpartner

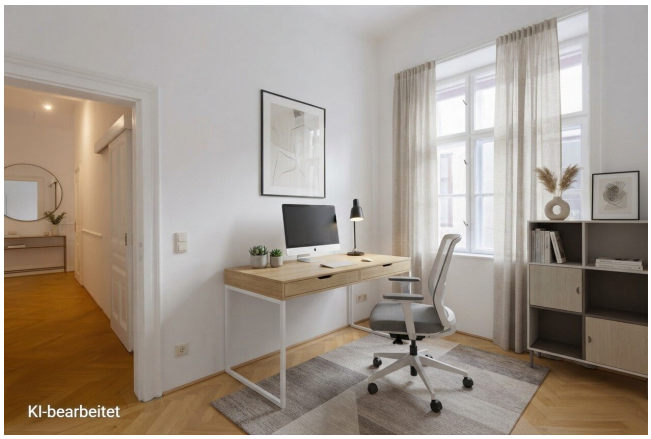


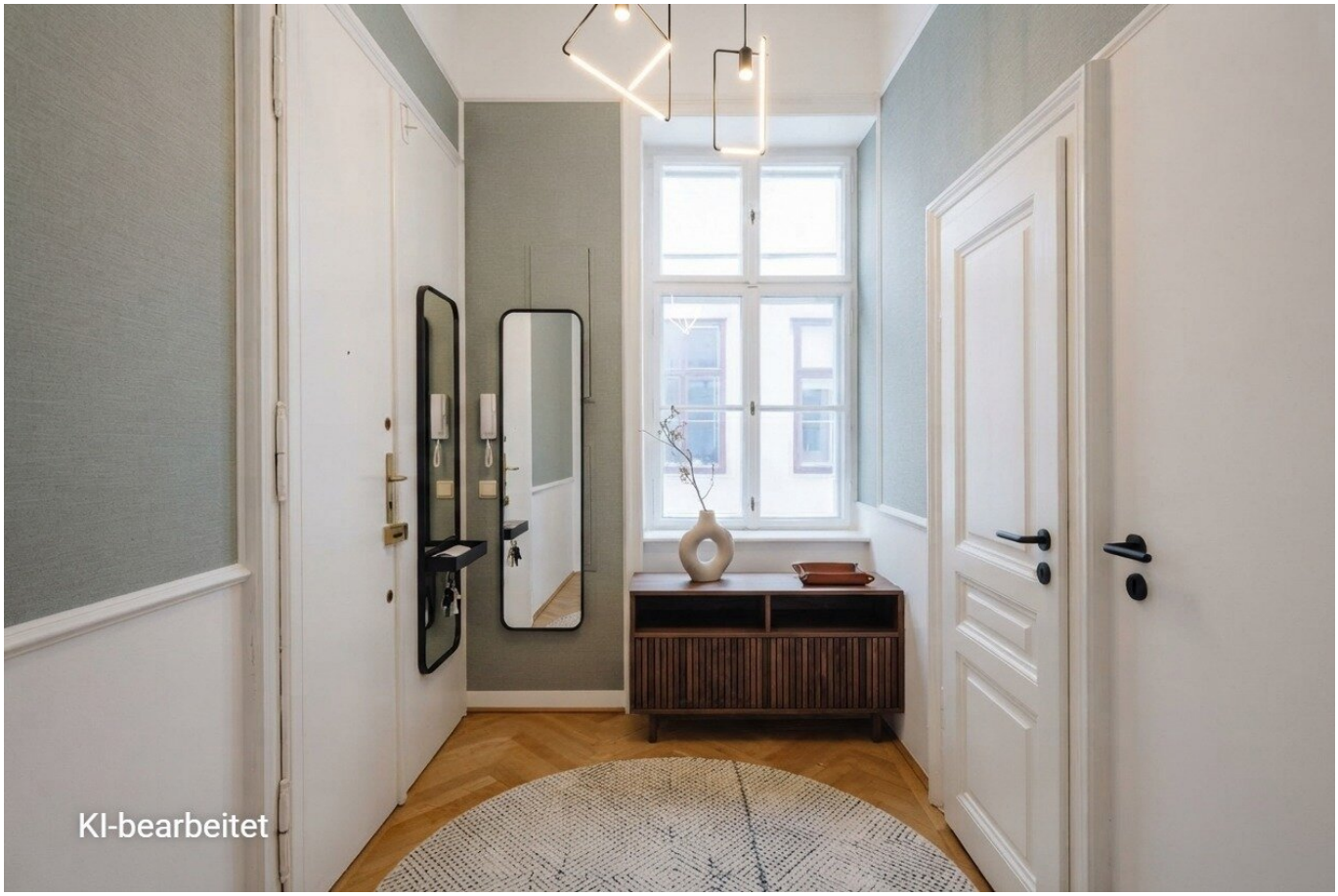
Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

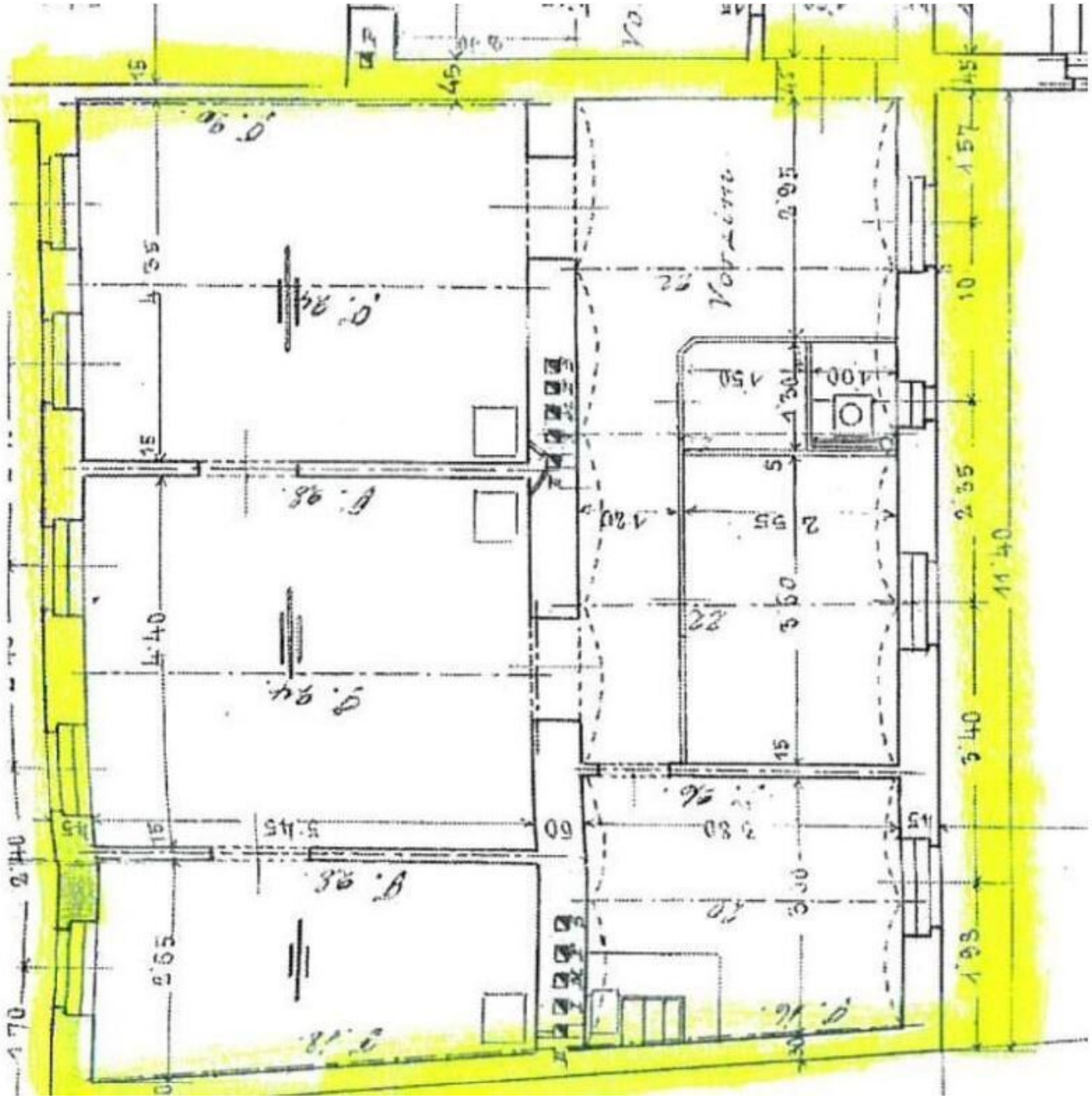

KI-bearbeitet






Schlafzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Küche
WC
Duschbad
Vorzimmer


ruhige Innenhoflage




Schlafzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Küche
WC
Duschbad
Vorzimmer

Objektbeschreibung

Urbanes Leben im Altbaustil – ruhig, flexibel & mitten im Geschehen

Zum Verkauf steht eine gepflegte Altbauwohnung in attraktiver Lage an der Schnittstelle des 7. und 8. Bezirks. Hier trifft lebendige Stadtkultur auf entspanntes Wohnen in Innenhoflage.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock, ist ausschließlich in den Innenhof ausgerichtet und bietet auf ca. 102 m² eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Damit eignet sie sich sowohl für Familien oder für Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen: Vier Zimmer, viele Möglichkeiten. Drei davon sind zentral begehbar, eines ist über ein anderes Zimmer erschlossen – perfekt als Schlafzimmer oder Homeoffice.

Raumaufteilung

Die Fläche der Wohnung beträgt 102m², die genaue Flächenaufteilung lautet wie folgt:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gäste-WC
- Küche mit schöner Einbauküche und Platz für einen Esstisch
- Wohnzimmer
- drei Schlafzimmer

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit gezielten Modernisierungen. Der neu verlegte Parkettboden sorgt für eine hochwertige Wohnatmosphäre und unterstreicht zusammen mit Kastenfenstern den klassischen Altbaucharakter.

Das Badezimmer ist mit ansprechenden Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Marmor-Infrarotheizung, die eine angenehme und effiziente Wärme im Bad bietet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugehörig.

Lage

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinien U3 Volkstheater (künftig U2 x U5-Station!) und U6 Thaliastraße sowie die Straßenbahnlinien 46 und 5, , sowie die Buslinien 13A und 48A sind schnell erreichbar. Dank der Nähe zur Innenstadt und der lebendigen Umgebung mit dichter Wohn- und Geschäftsstruktur bietet der Standort eine hervorragende Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität

Zahlreiche Cafés, Geschäfte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die hofseitige Ausrichtung genießen die Bewohner dennoch Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld.

Garage im Nebenhaus zur Miete

Ein Garagenstellplatz kann im Nebenhaus organisiert werden. Derzeit sind Garagenstellplätze für EUR 240,-- bis 276,-- brutto monatlicher Miete verfügbar.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder virtuell gestaged wurden. Die Originalbilder erhalten Sie auf Anfrage.

Diese Wohnung ist nicht auf die Straße ausgerichtet und daher besonders ruhig!

Sämtliche Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen und Unterlagen, die uns von Verkäuferseite zur Verfügung gestellt wurden. Eine eigenständige Überprüfung dieser Angaben durch uns ist nicht erfolgt und wird empfohlen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird daher keine Gewähr oder Haftung übernommen.

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 <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 <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.