Ein Altbaujuwel zum Verlieben – Erstbezug nach Sanierung im Herzen der Josefstadt



Objektnummer: 1837/140

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,66 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T +43 664 3585085
H +43 664 3585085




KI Einrichtungsbeispiel



















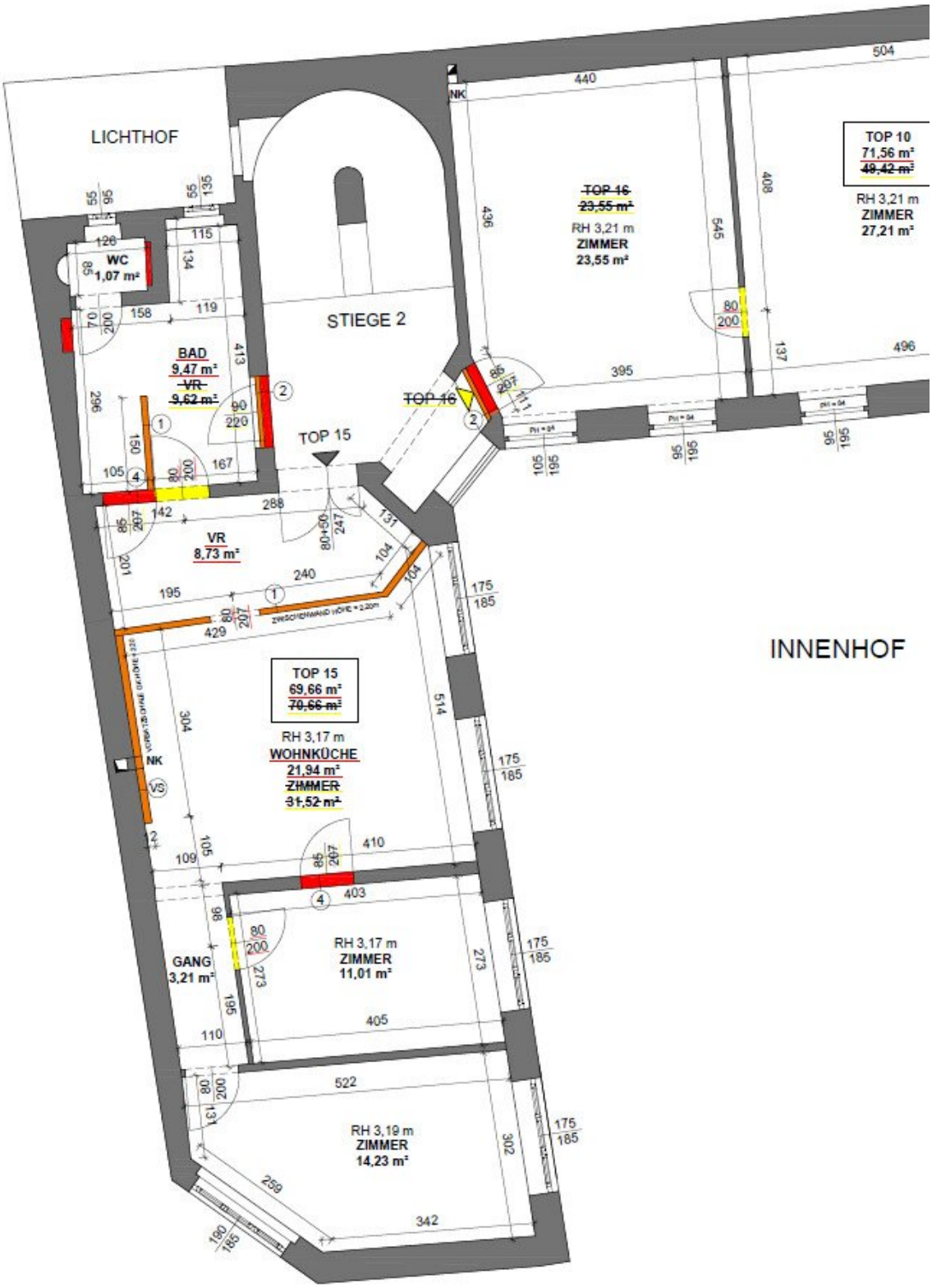



3.STOCK






24
C. REICHERT
IMMO REBELLEN


LICHTHOF
STIEGE 2
INNENHOF
TOP 10
71,56 m²
49,42 m²
RH 3,21 m
ZIMMER
27,21 m²
TOP 16
23,55 m²
RH 3,21 m
ZIMMER
23,55 m²
WC
1,07 m²
BAD
9,47 m²
VR
9,62 m²
TOP 16
TOP 15
VR
8,73 m²
TOP 15
69,66 m²
70,66 m²
RH 3,17 m
WOHNKÜCHE
21,94 m²
ZIMMER
31,52 m²
NK
GANG
3,21 m²
RH 3,17 m
ZIMMER
11,01 m²
RH 3,19 m
ZIMMER
14,23 m²
ZWISCHENWAND HOHE = 2,20m

3. STOCK

Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft modernen Wohnstil – frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung in der Josefstadt

Einziehen und wohlfühlen: Diese wunderschön sanierte Altbauwohnung im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk vereint den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit einem modernen, einladenden Wohnambiente. Auf rund **70 m² Wohnfläche** erwarten Sie eine großzügige Wohnküche, zwei separat begehbare Zimmer und eine durchdachte Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter optimal nutzt.

DIE HIGHLIGHTS

- **Frisch sanierte Altbauwohnung** mit modernem Wohnambiente
- **Ca. 69,66 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern**
- **Großzügige Wohnküche** mit Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich
- **Zwei separat begehbare Zimmer** – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Moderne Einbauküche** mit zeitgemäßer Ausstattung
- **Helles, großzügiges Badezimmer mit Fenster, Dusche und Doppelwaschbecken**
- **Schöne Holzböden** und freundliche, helle Wohnräume
- **Separates WC** und praktischer Abstellraum
- **3. Obergeschoss** eines gepflegten Wiener Altbaus
- **Begehrte Lage in der Josefstadt** mit hervorragender Infrastruktur und öffentlicher Anbindung

MODERNES WOHNGEFÜHL IM KLASSISCHEN WIENER ALTBAU

Hier trifft der besondere Charakter eines Wiener Altbaus auf die Vorzüge einer frisch sanierten Wohnung. **Helle Räume, schöne Holzböden und ein zeitgemäßes Einrichtungskonzept**

schaffen die ideale Grundlage für ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **großzügige Wohnküche**, die Kochen, Essen und Entspannen auf angenehme Weise miteinander verbindet. Ob ein gemeinsames Frühstück, ein gemütlicher Abend auf dem Sofa oder ein Essen mit Freunden – hier findet das tägliche Leben seinen Mittelpunkt.

Die **beiden separat begehbaren Zimmer** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Während sich eines ideal als Schlafzimmer eignet, kann das zweite ganz nach den eigenen Bedürfnissen als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer gestaltet werden.

Auch das Badezimmer überzeugt mit seiner modernen Gestaltung. **Eine großzügige Dusche, ein Doppelwaschbecken und ein Fenster** sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Wohnkonzept.

Eine Wohnung, die mit ihrer gelungenen Kombination aus Altbaucharme, moderner Sanierung und funktionaler Raumaufteilung begeistert.

DIE HARDFACTS

- **Wohnfläche:** ca. 69,66 m²
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** 3. Obergeschoss (Achtung: Ohne Lift!)
- **Zustand:** frisch saniert
- **Wohnküche:** mit moderner Einbauküche
- **Schlafzimmer:** 2 separat begehbare Zimmer
- **Badezimmer:** 1 mit Fenster, Dusche und Doppelwaschbecken
- **WC:** 1 separat
- **Abstellraum:** vorhanden
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **HWB:** 74,2 kWh/m²a (Klasse C)

- **fGEE:** 1,03 (Klasse C)
- **Monatliche Betriebskosten:** € 181,83 inkl. USt.
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Kaufpreis:** € 549.000,00

DIE LAGE – WOHNEN IM HERZEN DER JOSEFSTADT

Die Josefstadt gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens und begeistert mit ihrer besonderen Mischung aus **historischer Architektur, charmanten Kaffeehäusern, vielseitiger Gastronomie und kurzen Wegen in die Innenstadt.**

Rund um die **Alser Straße und die Josefstädter Straße** befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kleine Geschäfte, Restaurants und Bäckereien. Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist bequem erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung lässt kaum Wünsche offen. Die **U6-Station Alser Straße** sowie die **Straßenbahnlinien 5, 33, 43 und 44** befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in zahlreiche Teile Wiens. Die Wiener Innenstadt ist ebenfalls gut erreichbar.

Ob für Paare, eine kleine Familie oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten: **Diese frisch sanierte Altbauwohnung bietet ein wunderschönes Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.**

Hinweise: Einige der dargestellten Fotos wurden mithilfe von KI virtuell möbliert. Die Visualisierungen dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele und können von der tatsächlichen Ausstattung der Wohnung abweichen. Es wurde als Rücklagenzahlung 1,13 Euro pro m² angenommen. Es kann noch eine Anpassung des Nutzwertgutachtens folgen.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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 <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap