Ein Stück Wiener Geschichte – Herrschaftliche Belletage mit über 3,70 m Raumhöhe & prachtvollen Stuckdecken



Objektnummer: 1837/139

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	209,39 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 74,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Betriebskosten:	481,60 €
Sonstige Kosten:	341,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

























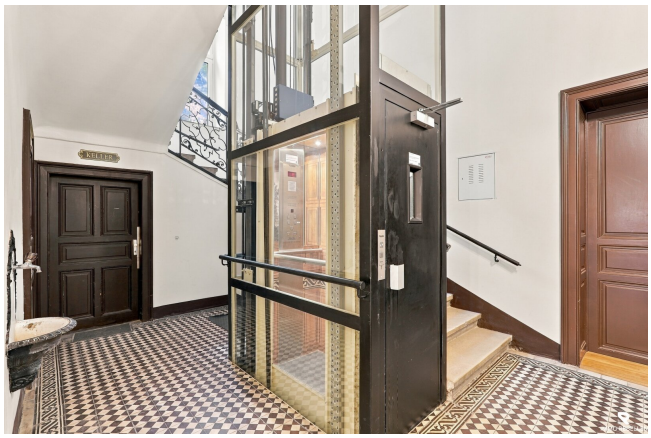


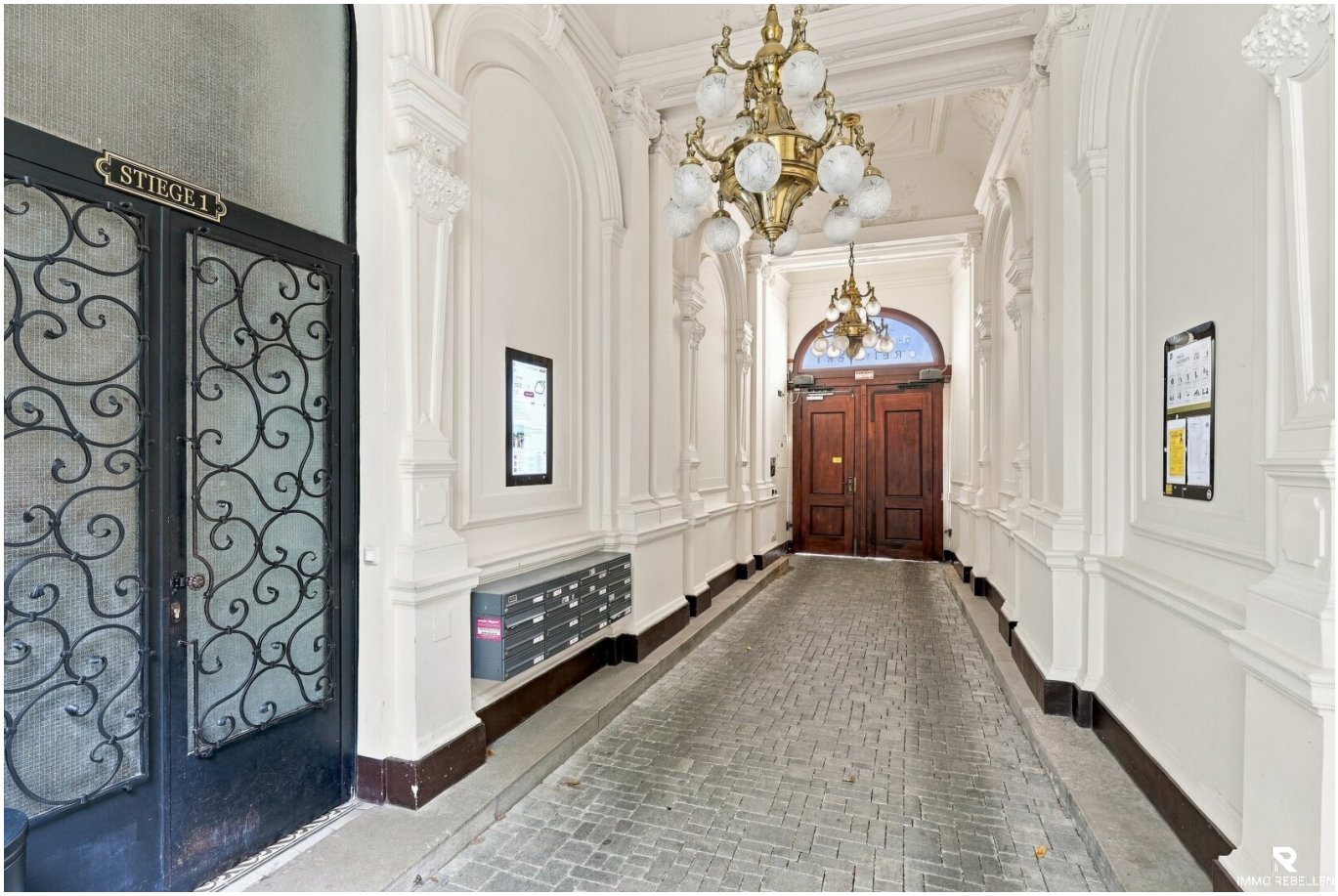











STIEGE 1






IMMO REBELLEN





Schematischer Möblierungsplan (kein Original!)

Objektbeschreibung

Wiener Altbau in seiner schönsten Form – 209 m² Belletage mit prachtvollen Stuckdecken, Flügeltüren & Kamin

Manche Wohnungen beeindrucken durch ihre Größe. Andere durch ihren unverwechselbaren Charakter. **Diese außergewöhnliche Altbauwohnung im Herzen der Josefstadt vereint beides.** Auf rund 209 m² erwarten Sie prachtvolle Stuckdecken, elegante Flügeltüren, hohe Räume und eine Großzügigkeit, wie man sie in Wien nur noch selten findet.

DIE HIGHLIGHTS

- **Repräsentative Belletage im 1. Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbaus
- **Rund 209 m² Wohnfläche mit 6 großzügigen Zimmern**
- **Prachtvolle, kunstvoll verzierte Stuckdecken** und beeindruckende **Raumhöhen von teilweise bis zu 3,8 Metern**
- **Elegante Doppelflügeltüren** und großzügige, teilweise miteinander verbundene Wohnräume
- **Wunderschöne Parkettböden und ein Erker**, welche den historischen Charakter unterstreichen
- **Dekorativer Kamin und hochwertige Holzeinbauten** als besondere Akzente
- **Große Fensterflächen** für helle, einladende Räume
- **Separate, moderne Einbauküche mit Kochinsel**
- **Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit** sowie 2 separate WCs
- **Personenaufzug** im Haus
- **Begehrte Wohnlage im 8. Bezirk** mit hervorragender Infrastruktur

ALTBAUCHARME, DER BEGEISTERT

Schon der weitläufige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit. Von hier aus erschließen sich die beeindruckenden Wohnräume, in denen **hohe Decken, aufwendige Stuckverzierungen und elegante Flügeltüren** eine ganz besondere Atmosphäre schaffen.

Die teilweise miteinander verbundenen Zimmer eröffnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten: ein großzügiger Salon für Gäste, ein stilvoller Essbereich, eine Bibliothek oder ein repräsentatives Homeoffice. **Hier findet nicht nur das tägliche Leben Platz, sondern auch die eigenen Wohnideen.**

Ein besonderes Highlight ist der Wohnbereich **mit einem tollen Erker**, der ein außergewöhnliches Raumgefühl erzeugt. Große Fenster, gepflegte Parkettböden und die klassischen Luster runden das **tolle Altbauambiente** ab.

Die **separate Küche mit modernen Einbaumöbeln und Kochinsel** bildet einen gelungenen Kontrast zu den historischen Stilelementen. Das Badezimmer mit Badewanne und Duschmöglichkeit, zwei separate WCs sowie praktische Neben- und Abstellräume ergänzen das großzügige Raumangebot.

Ob als stilvolles Familienzuhause, für großzügiges Wohnen zu zweit oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten: **Diese Belletage bietet Raum für außergewöhnliche Wohnvorstellungen.**

DIE HARDFACTS

- **Wohnfläche:** ca. 209,39 m²
- **Zimmer:** 6
- **Etage:** 1. Obergeschoss / Belletage
- **Baujahr:** ca. 1900
- **Zustand:** gepflegt
- **Badezimmer:** 1 mit Badewanne und Duschmöglichkeit
- **WC:** 2 separat
- **Küche:** Separate Einbauküche mit Kochinsel
- **Böden:** Parkett und Fliesen

- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Lift:** vorhanden
- **HWB:** 74,2 kWh/m²a (Klasse C)
- **Kaufpreis:** € 1.399.000
- **Vertragserrichter:** Tiefenthaler/Gnseda Rechtsanwälte
- **Vertragserrichtungskosten:** 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

DIE LAGE – WIENER LEBENSGEFÜHL IN DER JOSEFSTADT

Die Josefstadt zählt zu den charmantesten und begehrtesten Wohnbezirken Wiens. **Historische Architektur, traditionsreiche Kaffeehäuser, kleine Geschäfte und eine lebendige Gastronomieszene** prägen das besondere Flair dieses Viertels.

Rund um die **Josefstädter Straße und die Alser Straße** finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten – vom traditionsreichen Theater in der Josefstadt bis zu den vielfältigen Angeboten der nahegelegenen Wiener Innenstadt.

Die **U6 sowie mehrere Straßenbahnlinien, darunter die Linien 5, 43 und 44**, sorgen für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung. Damit lassen sich sowohl die Innenstadt als auch andere Teile Wiens bequem erreichen.

Eine außergewöhnliche Altbauwohnung für alle, die den unverwechselbaren Charme des klassischen Wiens lieben und auf großzügiges Wohnen nicht verzichten möchten.

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