Bestlage beim Hamerlingplatz! Sonnige und möblierte 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in Vorstadthaus

Objektnummer: 4179

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1856
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,91 m²
Nutzfläche:	54,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	166,32 €
USt.:	16,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gabriela Luksch

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H +43 660 5133361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

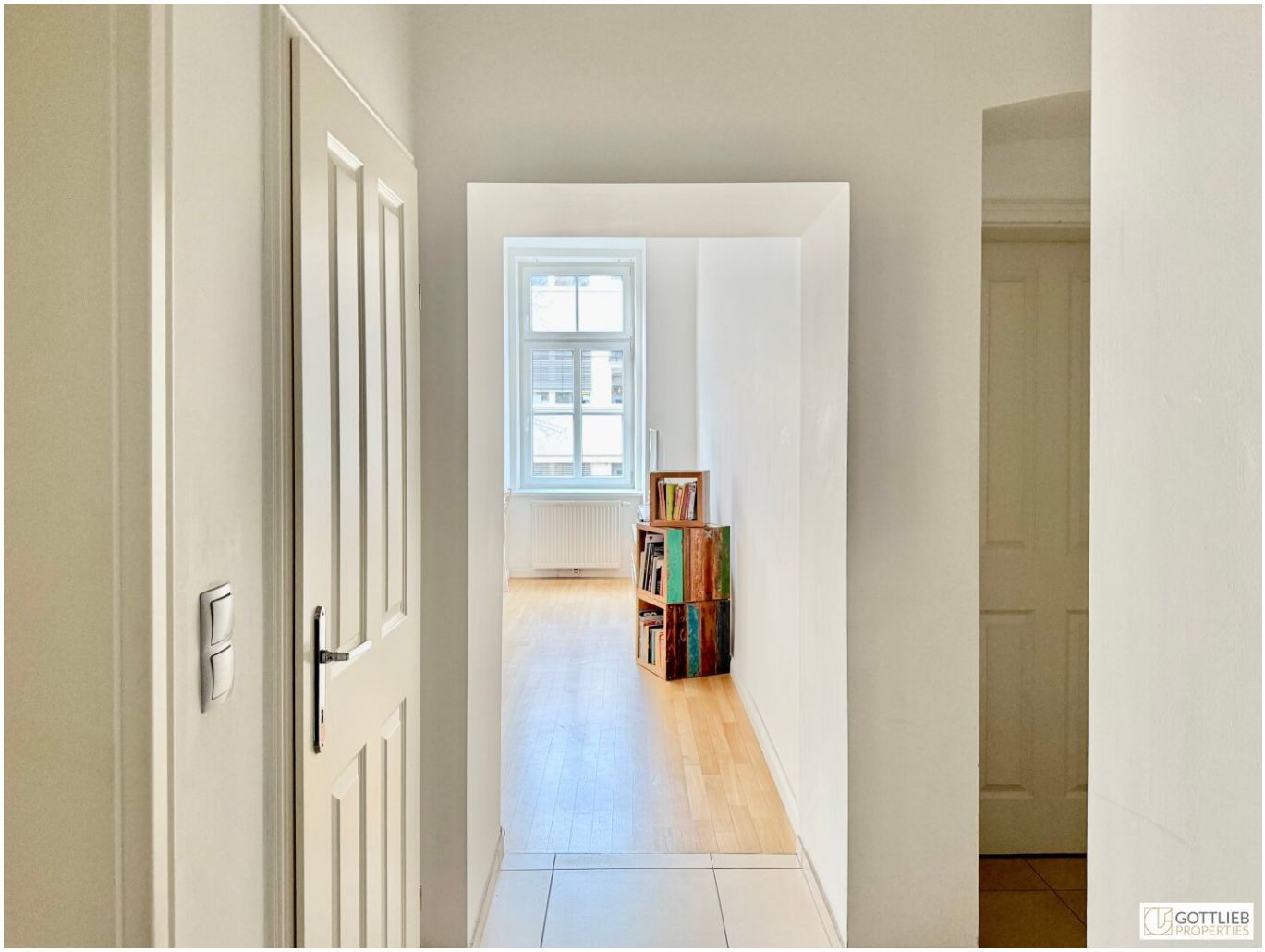
Better Homes
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

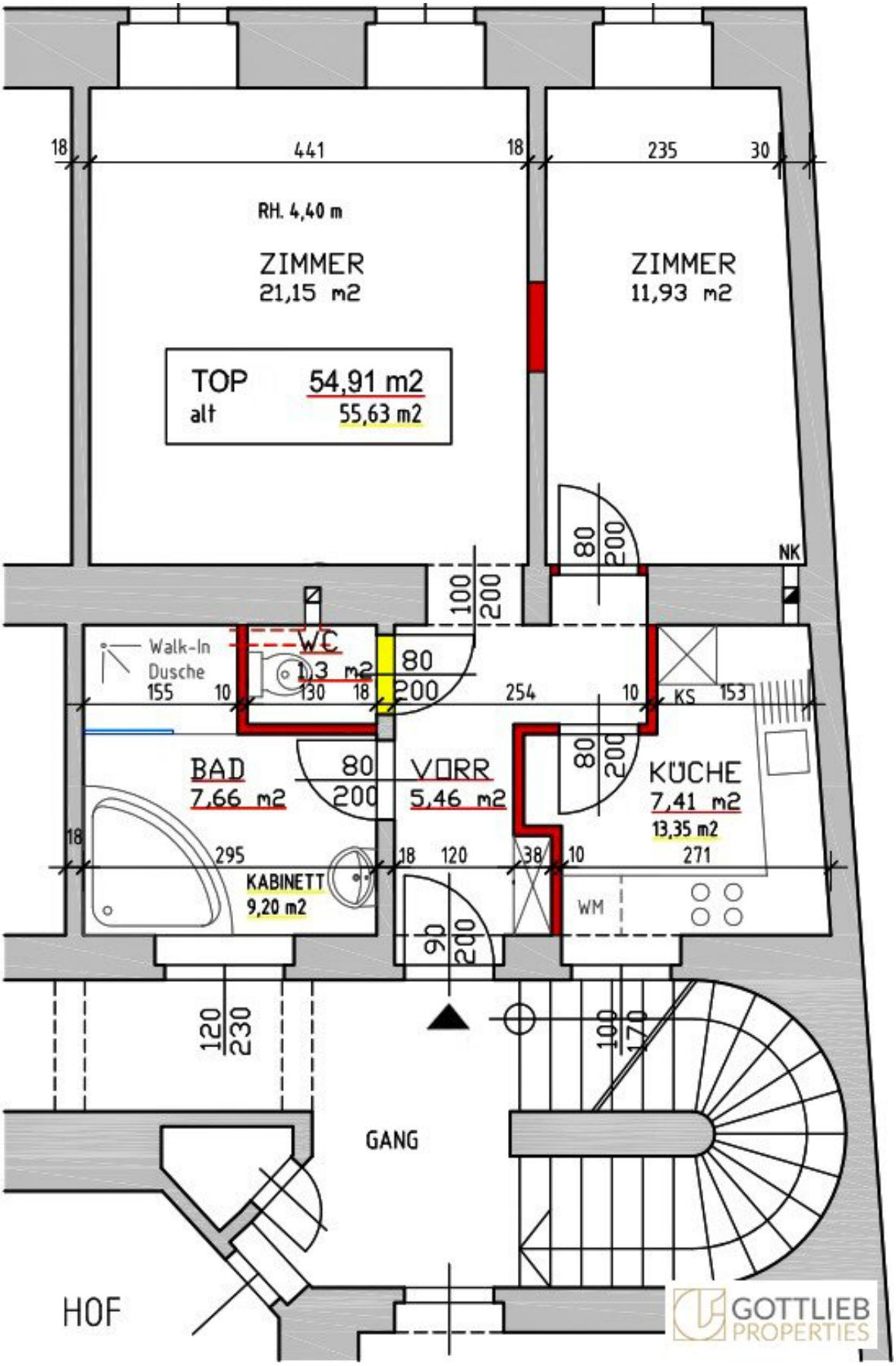
GOTTLIEB


GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES


18
441
18
235
30
RH. 4,40 m
ZIMMER
21,15 m2
ZIMMER
11,93 m2
TOP
alt
54,91 m2
55,63 m2
80
200
NK
100
200
Walk-In
Dusche
155
10
WC
1,3 m2
130
18
80
200
254
10
KS
153
BAD
7,66 m2
80
200
VORR
5,46 m2
80
200
KÜCHE
7,41 m2
13,35 m2
18
295
KABINETT
9,20 m2
18
120
38
10
271
WM
90
200
120
230
100
170
GANG
HOF
GOTTLIEB
PROPERTIES

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete, stilvoll möblierte Altbau-Wohnung mit ca. 55,00 m² Wohnfläche** im ersten Obergeschoss in einem liebevoll renovierten Vorstadthaus. Das Apartment wurde **im Jahre 2012 umfassend saniert**.

Man betritt die Wohnung über einen Vorraum, von dem aus alle Räume dieses Apartments zentral begehbar sind. Das großzügige **Wohnzimmer mit ca. 21,00 m²** sorgt mit seinen großen Fenstern für ein **sonniges und lichtdurchflutetes Ambiente** und unterstreicht den **zeitlosen Altbau-Charakter** dieser Wohnung. Hochwertige Möbel und stilvolle Details schaffen eine absolute Wohlfühl-Atmosphäre, die Wärme und Exklusivität verbindet.

Über den **zentralen Flur** gelangt man in das moderne, geräumige Badezimmer, welches mit **Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und einem Waschbecken mit Unterschrank** ausgestattet ist, sowie zu einer separaten Toilette.

Weiters erreicht man direkt die **komplett ausgestattete Küche** sowie das **gemütliche, lichtdurchflutete Schlafzimmer**.

Diese perfekt geschnittene Altbau-Wohnung bewahrt in gelungener Weise den **Charme vergangener Zeiten** und bietet gleichzeitig ein stilvolles und modernes Wohnerlebnis.

+ erste Etage

+ ca. 54,91 m² Wohnfläche

+ ca. 21,15 m² Wohnzimmer

+ ca. 11,93 m² Schlafzimmer

+ ca. 7,41 m² Küche

+ ca. 7,66 m² Badezimmer

+ ca. 5,46 m² Vorraum

+ separate Toilette

Ausstattung

+ Vollholz-Parkettböden

+ Fliesenböden im Flur und in den Nassräumen

+ stilvolle Möblierung und Designer-Ausstattung

+ komplett ausgestattete Küche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Ceranfeld, Herd, Geschirrspüler und kleinem Steh-Essplatz

+ modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken sowie Handtuchwärmer

+ Gasetagenheizung

+ begrünter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung

+ Fahrrad-Abstellmöglichkeit im Innenhof

Verkehrsanbindung

+ U-Bahn-Linie U6

+ Straßenbahn-Linien 2, 5, 32 und 46

+ Autobus-Linie 13A

Die Wiener Innenstadt ist innerhalb von 15 Minuten auch fußläufig erreichbar.

Lage und Infrastruktur

Der achte Wiener Gemeindebezirk "Josefstadt" zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens. In unmittelbar fußläufiger Nähe befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, herrliche Kaffeehäuser sowie diverse Szene-Lokale und gemütliche Restaurants. Das Theater in der Josefstadt befindet sich in nur zehn Gehminuten Entfernung. Die Nähe des kleinsten Wiener Gemeindebezirks zur Wiener Innenstadt und die architektonische

Struktur der aus den im 18., 19. und frühen 20. Jahrhundert erbauten Zinshäusern bieten hierbei eine besondere Atmosphäre.

Die ausgesprochen gute Lage nahe der Josefstädter Straße und dem Hamerlingpark besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung.

Als Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten sich der Hamerlingpark, der Schönbornpark sowie der Kinderspielplatz im Tigerpark in fußläufiger Entfernung zum Verweilen an.

Sonstiges

Die Benutzung des Personenliftes ist nach Vereinbarung mit der Hausverwaltung jederzeit möglich und betragen die Betriebskosten hierfür ca. 50,00 plus 10% USt.

Die Möblierung ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <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