

Wohnen in der Josefstadt – Helle Wohnung in begehrter Innenstadtlage



Objektnummer: 2403/79

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	137,35 €
USt.:	13,74 €
Provisionsangabe:	

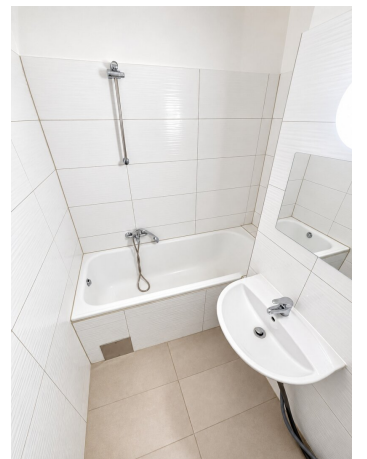
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

VARO Office

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

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





Piaristengasse 1080 Wien



Objektbeschreibung

Highlights

- **Ausgezeichnete Innenstadtlage** im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk, unmittelbar beim Theater in der Josefstadt
- **5. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses, Baujahr 1971
- **Ostseitige Ausrichtung** mit schönem natürlichem Lichteinfall
- **Großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit rund 28 m²**, flexibel gestaltbar und ideal für eine optische Trennung der Wohn- und Schlafbereiche
- **Separate Küche mit natürlichem Lichteinfall** durch ein innenliegendes Oberlicht zum Wohnbereich
- **Badezimmer mit Badewanne** und separates WC
- **Funkgesteuerte Außen-Panzerrollläden** und zweifach verglaste Fenster
- **Eigenes Kellerabteil** sowie gemeinschaftliche Waschküche im Haus
- **Ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung** mit Straßenbahnlinie 2, Buslinie 13A und U3-Station Volkstheater
- **Wiener Innenstadt, Rathaus und Palais Auersperg fußläufig erreichbar**
- Ideal für Singles, Paare, Stadtliebhaber und Menschen, die urbanes Wohnen in zentraler Lage schätzen

Die Wohnung

Diese helle und gepflegte Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss eines Wohnhauses in der Piaristengasse 25 im 8. Wiener Gemeindebezirk**. Die begehrte Lage in der Josefstadt, der großzügige Wohn- und Schlafbereich sowie die durchdachte Raumaufteilung machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt.

Herzstück der Wohnung ist der **rund 28 m² große Wohn- und Schlafbereich**, der durch seine großzügige Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Der Raum lässt sich beispielsweise durch eine geschickte Möblierung bzw. einen Raumteiler optisch in einen

gemütlichen Wohnbereich und einen separaten Schlafbereich unterteilen. So entsteht eine angenehme Verbindung aus offenem Wohngefühl und individuell gestaltbaren Rückzugsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist **ostseitig ausgerichtet** und profitiert dadurch von einem schönen natürlichen Lichteinfall, insbesondere in den Morgenstunden. Die Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Der vorhandene Parkettboden verleiht den Räumlichkeiten eine warme, wohnliche Ausstrahlung.

Die **separate Küche** ist funktional angeordnet und bietet eine praktische räumliche Trennung zum Wohnbereich. Eine innenliegende Verglasung im oberen Wandbereich zwischen Küche und Wohnraum ermöglicht auch in der Küche einen natürlichen Lichteinfall. Die bestehende Küchenausstattung ist bereits älter und bietet Potenzial für eine individuelle Modernisierung bzw. Neugestaltung.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und bietet dadurch zusätzlichen Komfort den Empfang von Gästen.

Besonders praktisch sind die **großzügigen Einbauschränke im Eingangsbereich**, die wertvollen Stauraum schaffen und sich harmonisch in die Wohnung integrieren. Die vorhandenen zweifach verglasten Fenster sind mit **funkgesteuerten Außen-Panzerrollläden** ausgestattet, die eine komfortable Regulierung des Lichteinfalls und eine Abdunkelung ermöglichen.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem **gepflegten und gut erhaltenen Zustand**. Während die wesentlichen Ausstattungsmerkmale bereits vorhanden sind, bietet insbesondere die Küche die Möglichkeit, den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Gut zu wissen

Das Wohnhaus wurde **1971 errichtet** und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Eigentümerstruktur ist überwiegend von Eigennutzern geprägt, was zu einem beständigen Wohnumfeld innerhalb der Eigentümergemeinschaft beiträgt.

Zur Wohnung gehört ein **eigenes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Der Kellerbereich ist nach den vorliegenden Informationen trocken und gut nutzbar.

Darüber hinaus steht den Bewohnern eine **gemeinschaftliche Waschküche** im Haus zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die Kombination aus der **zentralen Lage im Herzen der Josefstadt**. Die Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Wiener Innenstadt schätzen.

Lage und Anbindung

Die Wohnung befindet sich in der **Piaristengasse im 8. Wiener Gemeindebezirk Josefstadt**, einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens. Das charmante Piaristenviertel verbindet die besondere Atmosphäre eines gewachsenen Wiener Stadtviertels mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zum 1. Bezirk.

Nur wenige Schritte entfernt liegt das traditionsreiche **Theater in der Josefstadt**, das in rund einer Gehminute erreichbar ist. Auch das **Wiener Rathaus, das Palais Auersperg und die Ringstraße** befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Stephansplatz im Herzen der Wiener Innenstadt ist bei gemütlichem Spaziergang in etwas mehr als 20 Minuten erreichbar.

Die Josefstadt zeichnet sich durch ihre **lebendige, gleichzeitig wohnliche Atmosphäre** aus. Kleine Geschäfte, gemütliche Kaffeehäuser, ausgezeichnete Restaurants, Nahversorger sowie vielfältige kulturelle Einrichtungen prägen das unmittelbare Umfeld. Hier verbindet sich urbanes Leben mit dem besonderen Charakter eines der traditionsreichsten Wiener Bezirke.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet**. Die Straßenbahnlinie 2 befindet sich in rund drei bis vier Gehminuten Entfernung und bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Ringstraße und Innenstadt. Die Buslinie 13A ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht unter anderem eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Hauptbahnhof.

Die **U3-Station Volkstheater liegt rund zehn bis zwölf Gehminuten entfernt** und bietet eine schnelle Verbindung zu wichtigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkten. Der Wiener Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten erreichbar.

Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre **ausgezeichnete Mikrolage innerhalb des 8. Bezirks**: nahe der Wiener Innenstadt, abseits der unmittelbaren Gürtelzone und mit kurzen Wegen zu zahlreichen kulturellen, gastronomischen und infrastrukturellen Angeboten.

Die Kombination aus **attraktiver Innenstadtlage, großzügigem Wohnbereich, guter natürlicher Belichtung, gepflegtem Wohnhaus und hervorragender öffentlicher Anbindung** macht diese Wohnung zu einer interessanten Wohnmöglichkeit für alle, die das urbane Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap