Wohnen mit Weitblick – Exklusive Eigentumswohnung in begehrter Grünlage im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks Licht. Ruhe. Großzügigkeit. Urbaner Lifestyle.



Traumblick in Park aus dem Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/457202

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Juchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	309.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.983,87 €
Betriebskosten:	99,66 €
USt.:	10,85 €

Provisionsangabe:

11.124,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Brad

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

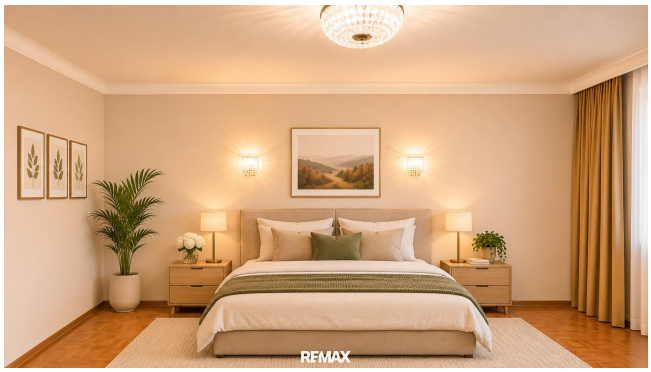

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





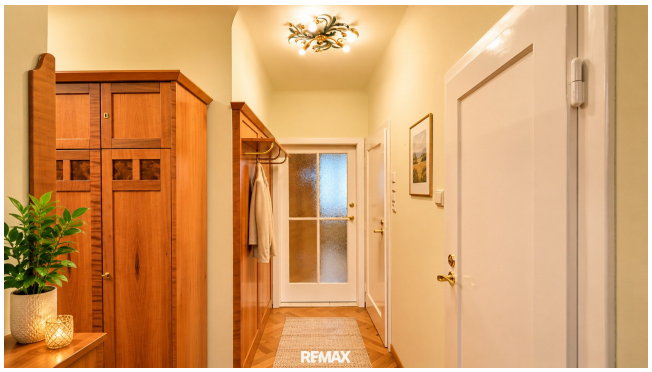



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

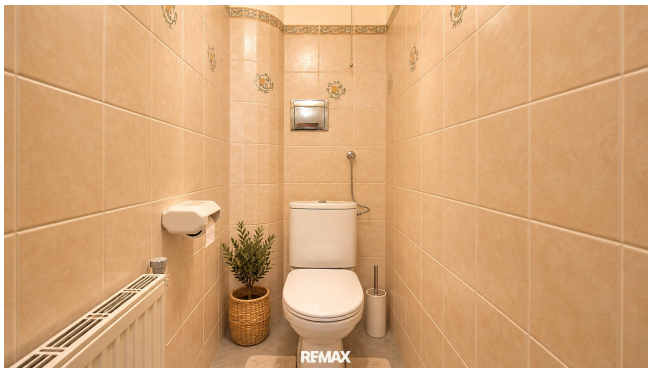










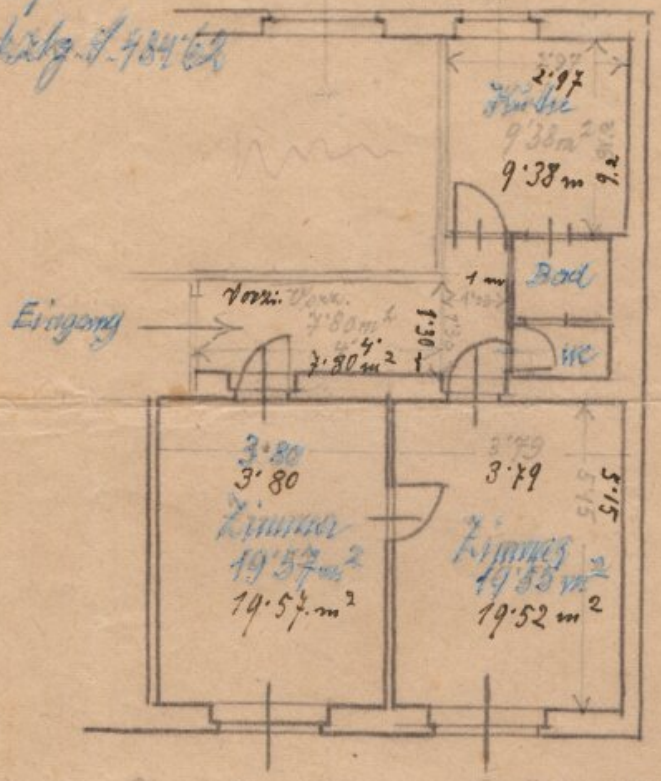


25 Nr. 28/V.

97'57'62 S. Barleistg
134'97 entl. Leistung
11'82% Betr. K. Anteil.
Rainzhg. S. 784'62

Im Homer Dorfe 3/8.53
bei Fend. Dachlegers/Kei Notar
vom 1.8.53.

Plan



Juchgasse (Südseitig) Nr. 38

Juchgasse 38. (Südseitig) 5.11.11.25.

5.11.11.25.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick – Exklusive Eigentumswohnung in begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks

Licht. Ruhe. Großzügigkeit. Urbaner Lifestyle.

In absolut begehrter Wohnlage des 3. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese äußerst gepflegte und charmante Eigentumswohnung mit ca. 62 m² Wohnnutzfläche zum Verkauf.

Diese Immobilie vereint auf besonders gelungene Weise urbanes Wohnen, angenehme Ruhe, viel Tageslicht und einen außergewöhnlich schönen Ausblick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Personenaufzug und überzeugt bereits beim Betreten durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, ihren sehr gut durchdachten Grundriss und ihre optimale Raumaufteilung.

Ein Zuhause mit besonderem Wohngefühl

Die ca. 62 m² große Wohnung verfügt über zwei großzügig dimensionierte, zentral begehbare Zimmer, die durch ihre Helligkeit und den wunderbaren Ausblick ins Grüne begeistern.

Das großzügige Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind zum begrünten Parkbereich ausgerichtet. Dank der erhöhten Lage im 5. Stock genießen Sie hier einen besonders schönen, freien Blick ins Grüne – ohne unmittelbar gegenüberliegende Wohnbebauung. Eine außergewöhnliche Kombination aus Licht, Weitblick und angenehmer Privatsphäre.

Auch die hofseitige Ausrichtung der Küche unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Immobilie: Die Vollholzküche mit gemütlichem Essplatz blickt in einen ruhigen, begrünten Innenhof und bietet damit einen angenehmen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels.

Gepflegtes Wohnambiente mit geschmackvollen Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Gestaltung des Eingangsbereiches gelegt: Im Vorzimmer wurde vor Kurzem ein wunderschöner Parkettboden im klassischen Fischgrätmuster neu verlegt, der der Wohnung eine besonders elegante und zeitlose Note verleiht.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten die außenliegenden Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer, die für eine angenehme Beschattung und zusätzlichen Sichtschutz sorgen.

Ausstattung und Highlights auf einen Blick

- Ca. 62 m² Wohnnutzfläche
- 2 großzügige, helle Zimmer
- Sehr guter, funktionaler Grundriss
- Zentral begehbare Räume 5.Stock mit Personenaufzug
- Wunderschöner Grünblick aus Wohn- und Schlafzimmer
- Keine unmittelbar gegenüberliegende Wohnbebauung
- Ruhiger, begrünter Innenhof
- Vollholzküche mit Essplatz
- Neu verlegter Parkettboden im Fischgrätmuster im Vorzimmer
- Außenrollläden im Wohn- und Schlafzimmer
- Äußerst gepflegter Gesamtzustand

Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt

Die Adresse überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die außergewöhnliche Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangeboten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Supermärkte, Geschäfte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch die Klinik Landstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe und stellt einen zusätzlichen

Standortvorteil dar.

Erstklassige öffentliche Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht eine rasche und komfortable Erreichbarkeit sämtlicher wichtiger Bereiche Wiens:

- **U3 Kardinal-Nagl-Platz:** ca. 7 Gehminuten
- **U4 Wien Mitte / Landstraße:** ca. 15 Gehminuten
- **Bahnhof Wien Rennweg:** in ca. 7 Gehminuten erreichbar
- **S-Bahn:** S1, S2, S3 sowie S7 mit Verbindung zum Flughafen Wien, zusätzlich in der Nähe Straßenbahnlinien 0 und 71 und Buslinien 74A unf 77A

Damit profitieren Sie von einer hervorragenden innerstädtischen Mobilität sowie einer komfortablen Anbindung an den Flughafen und das Wiener Umland.

Auch mit dem Auto ist der Standort durch die gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die Wiener Stadtautobahn äußerst attraktiv.

Kultur, Natur und Freizeit direkt vor der Haustüre

Ein weiterer besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist das vielseitige Freizeit- und Kulturangebot.

Das prachtvolle Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Gartenanlagen, der Botanische Garten der Universität Wien sowie der Arenbergpark laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Ob sportlicher Ausgleich, kulturelle Entdeckungen oder entspannte Stunden im Grünen – hier verbinden sich die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Fazit – Eine Wohnung mit besonderem Charme und außergewöhnlicher Lagequalität

Diese Immobilie ist eine selten attraktive Kombination aus gepflegtem Wohnambiente, durchdachtem Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem herrlichen Ausblick ins Grüne.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Wohnatmosphäre, die erhöhte Lage im 5. Stock, die großzügigen Fensterflächen sowie die hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Eine Wohnung für Menschen, die urbanes Leben schätzen und gleichzeitig Ruhe, Grünblick und ein angenehmes Wohngefühl genießen möchten.

Ich freue mich, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

VB Kaufpreis 309000, - Euro

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu dieser schönen Eigentumswohnung wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposees die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von mir, um deren Bestätigung ich Sie durch Klicken auf “jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs kann ich als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Diese

Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap