Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort – Erstklassig saniert



Objektnummer: 6211/287

Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Strauß-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	82,22 €
USt.:	10,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



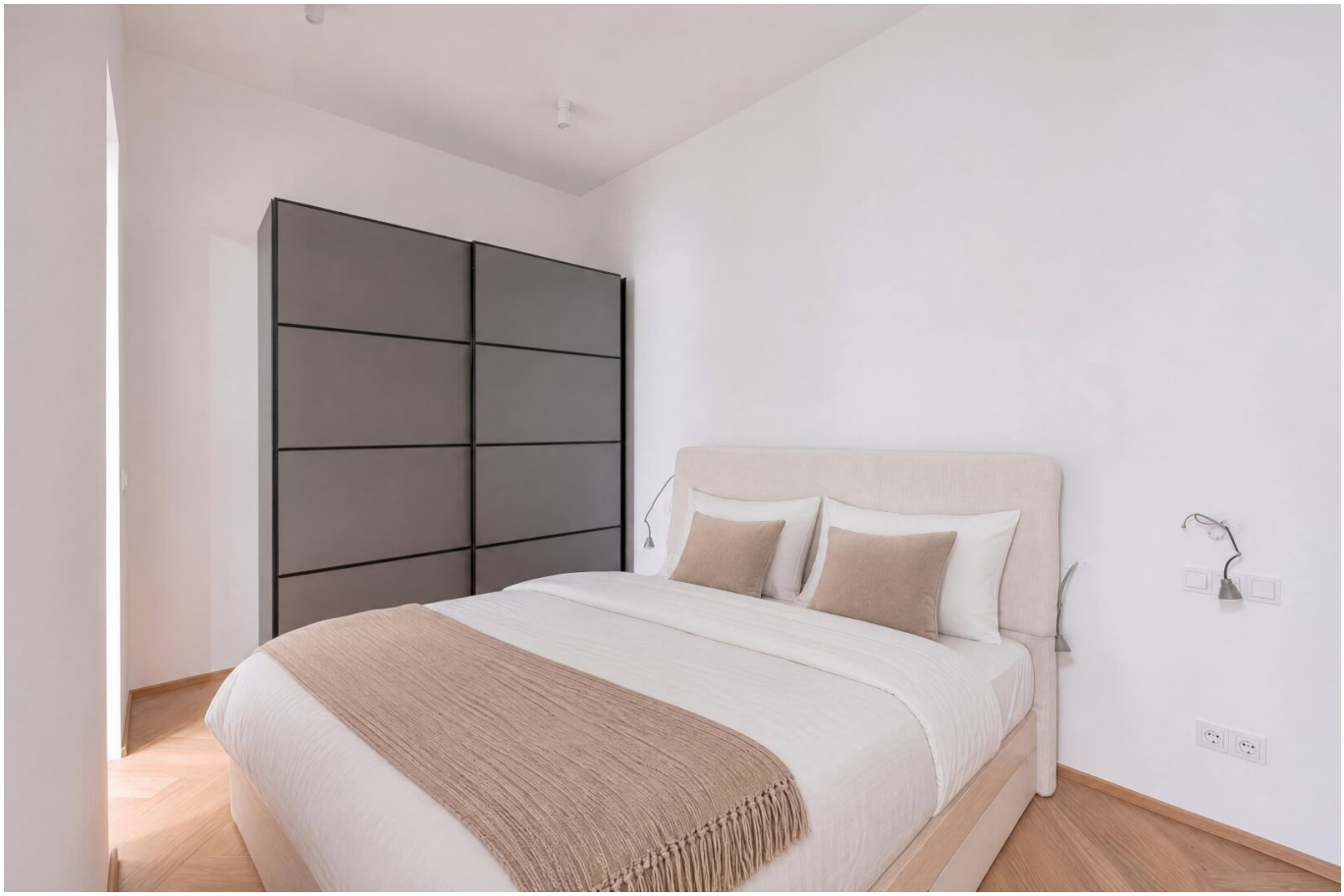
Julia Kolarik

JuNi Immobilien GmbH
Apostelgasse 2-14/8/1
1030 Wien



























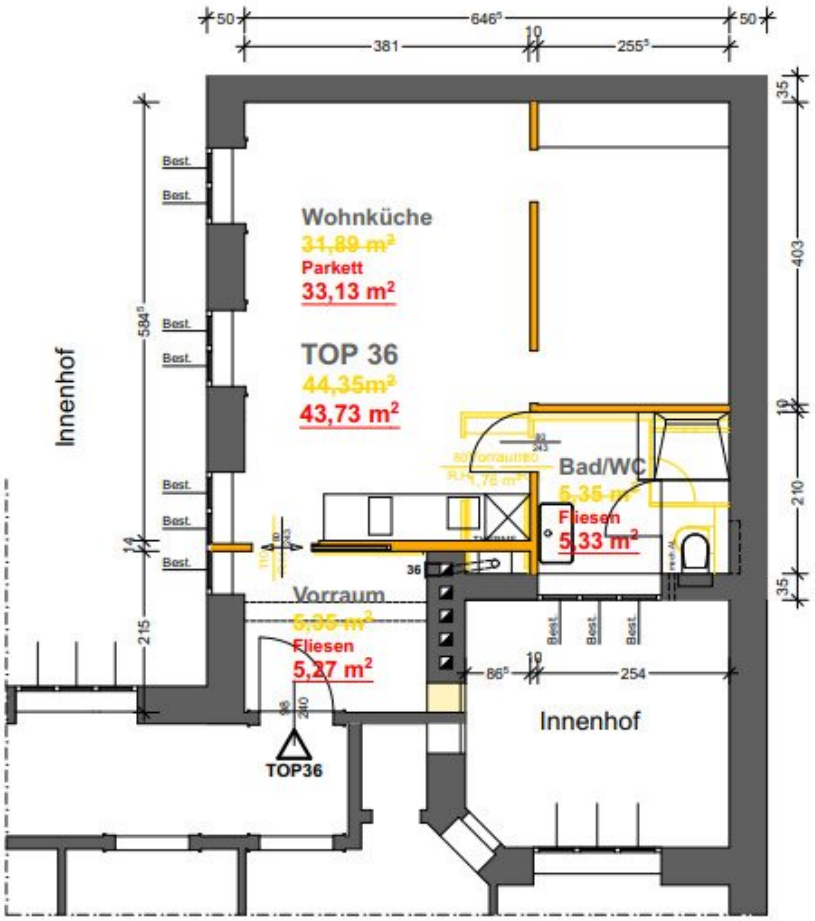












THERME:
Brennwertgerät
raumunabhängig

LEGENDE:

- Bestand
- Abbruch
- Neu (Ziegel)
- Trockenbauwand

SONSTIGES:

Abbruch von nicht tragenden Zwischenwänden

Sanitärbereich natürlich belüftet

Abdichtung Bad/WC gemäß
Darstellung FB-Aufbau Bad/WC

Estrichergänzungen
im Bereich der Abbruchwände

FB-Aufbau Bad/WC

Fliesen	1,50 cm
Zementestrich	6,00 cm
Folie	0,05 cm
TDPI.	4,50 cm
Abdichtung (inkl.Hochzug)	0,05 cm
Betonverbund	10,00 cm
Bestandsdecke	



GRUNDRISS 4.STOCK **M. 1:100**

Objektbeschreibung

Altbau trifft auf neuen Wohnkomfort!

In der Johann-Strauß-Gasse 33 erwartet Sie eine frisch und hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung, die mit einem gelungenen Zusammenspiel aus klassischem Altbauflair und zeitgemäßem Wohnen überzeugt.

Die im **Juli 2026 fertiggestellte Sanierung** verleiht der Wohnung ein neues Wohngefühl und bietet Ihnen die besondere Gelegenheit, als Erste bzw. Erster nach der umfassenden Erneuerung einzuziehen.

Auf einer Wohnfläche von **43,73 m²** präsentiert sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Wohnkomfort und Funktionalität harmonisch miteinander verbindet.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Altbaugebäudes und verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit zwei Zimmern.

Durch die kompakte und funktionale Aufteilung eignet sich die Wohnung insbesondere für Singles, Paare oder Menschen, die ein stilvolles Zuhause mit überschaubarer Wohnfläche suchen.

Erstbezug nach Sanierung – ein besonderes Wohngefühl

Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Immobilie ist die **2026 abgeschlossene Neusanierung**.

Die Wohnung wurde hochwertig erneuert und bietet damit die Möglichkeit, ein frisch saniertes Zuhause zu beziehen, ohne selbst aufwendige Sanierungsarbeiten durchführen zu müssen.

Einziehen statt renovieren – und vom ersten Tag an das neue Wohngefühl genießen!

Die Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug nach Sanierung**
- Hochwertig neu saniert – Fertigstellung Juli 2026
- Attraktive 2-Zimmer-Altbauwohnung
- Ca. 43,73 m² Wohnfläche
- Im 4. Stock gelegen

- Wohnküche als zentraler Wohnbereich
- Separates Schlafzimmer
- Vorraum und Badezimmer
- Interessant für Eigennutzer und Anleger

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Nutzen Sie die Gelegenheit zum Erstbezug nach hochwertiger Sanierung und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie!

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap