

Inserat ID: 167640

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1048000€

Straße: Fuhrmannsgasse

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 66.55m²

Nutzfläche: 70.39m²

**Perfekte drei Zimmer mit bester Ausstattung und
feiner Terrasse! Jetzt besichtigen.**



Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?
Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.
In ruhiger Lage, im Zentrum der Josefstadt gelegen, wurde einem Stilaltbau in perfekter Präzision
und großer Liebe zu Details neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung wurden die
Altbauwohnungen rundum kernsaniert und erneuert, sowie das Dach mit 5 großzügigen
Wohnungen ausgebaut. Hierbei wurde auf den Erhalt der Altbauelemente höchsten Wert gelegt.
Angefangen von der gegliederten Fassade, welche sich stilvoll in die ruhige Wohnstraße einfügt,
über den neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen bis hin zum frisch sanierten

Stiegenhaus mit Personenlift wird Sie dieses prunkvolle Haus auf Anhieb überzeugen. Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine intelligente und optimierte Raumgestaltung höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Die sorgfältige Auswahl der Materialien und die einzigartige Liebe zum Detail der sichtbaren Elemente, ergeben ein harmonisches und elegantes Gesamtbild. Hier ist für jede(n) die passende Wohnung zu finden.

Die Ausstattung auf höchstem Niveau überzeugt auf allen Ebenen: Fischgrätparkett in Eiche, Marazzi Fliesen, Grohe/Hansgrohe Armaturen, Laufen Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (im Altbau in Alt Wien) in Weiß, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung mittels Pellets, neuen 3-fach isolierverglaste Fenster von Josko, Katzbeck und Roto, außenliegender elektrischer Sonnenschutz (im Dachgeschoß), Klimaanlage in jedem Aufenthaltsraum (im Dachgeschoß), uvm. verleihen allen Wohnungen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Raumhöhen bis zu 3,50 Meter sorgen für ein angenehmes Wohngefühl!

Auch an Ihr Auto wurde vorausschauend gedacht. Im Haus gegenüber, wurde ein Stellplatz für jede Dachgeschoß Wohnung bereits angemietet.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 19 - Ostseitig ausgerichtete 3-Zimmer-Wohnung im 1.DG mit herrlicher Loggia !

Diese Wohnung beeindruckt mit einem perfekten Raumangebot. Der zentrale und zugleich offene Vorraum, mündet direkt im etwa 30 Quadratmeter großen Wohn- Essbereich mit viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie und Freunden. Die leicht separierte Küchenecke, lässt die Herzen von Hobbyköchen höher schlagen. Zwei wunderbar geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein modern und stilvoll gestaltetes Badezimmer und eine Gästetoilette mit Handwaschbecken ergänzen das Raumangebot dieser neu gestalteten Wohnung im ersten Dachgeschoß. Vom Wohnzimmer und einem der beiden Schlafzimmer aus, gelangen Sie auf die herrliche Loggia/Terrasse, mit dem direktem Blick auf die bezaubernden Kirchtürme der Pfarre Maria Treu. So wohnt man gerne!

Kaufpreis: EUR 1.048.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

In diesem traumhaften Projekt stehen Altbauwohnungen im Erstbezug von 30,5 m² bis 64,5 m² (teils mit Freiflächen) mit Kaufpreisen von ? 399.000.- bis 659.000.- zur Verfügung.

Verfügbare Einheiten im Dachgeschoß:

Top 18 - 3 Zimmer - mit ca. 104,48 m² WFL + ca. 13,72 m² Freifläche: KP ? 1.525.000.-

Top 19 - 3 Zimmer - mit ca. 66,55 m² WFL + ca. 7,67 m² Freifläche: KP ? 1.048.000.-

Top 29 - 3 Zimmer - mit ca. 99,73 m² WFL + ca. 10,64 m² Freifläche: KP ? 1.525.000.-

Top 30 - 3 Zimmer - mit ca. 112,20 m² WFL + ca. 20,29 m² Freifläche: KP ? 1.810.000.-

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 66.55m²

Nutzfläche: 70.39m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 42.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.7m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1048000€

Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.prettenthaler@schantl-ith.at