



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167641

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 552000€

Straße: Fuhrmannsgasse

1080 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 44.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 44.2m<sup>2</sup>

**Dieser Altbau ist die pure Perfektion! Kompakt -  
Praktisch - Clever - Gut!**



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 Altbaulemente 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!

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 12 - Stilvolles Studio (getrenntes Schlafzimmer möglich) mit bester Ausstattung!

Kompakt - Praktisch - Clever! In dieser klassischen "Theaterwohnung" ist jeder Quadratmeter optimal genutzt. Im Entree sind die Küchenanschlüsse clever integriert, ein modern gestaltetes Badezimmer ist mit stilvollen Fliesen und einer geräumigen Dusche ausgestattet. Eine getrennte Toilette ist eine Selbstverständlichkeit. Die ca. 30 m<sup>2</sup> des Wohn-Schlafzimmers, bieten ausreichend Platz für Ihren puristischen Wohnstil. Hier lässt sich auch entspannt eine ruhige Schlafnische abtrennen. Raus aus der Wohnung und direkt hinein in das urbane Stadtleben des so wunderbaren 8. Bezirks. So wohnt man gerne!

Kaufpreis: EUR 552.000,-

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

In diesem traumhaften Projekt stehen Altbauwohnungen im Erstbezug von 30,5 m<sup>2</sup> bis 64,5 m<sup>2</sup> (teils mit Freiflächen) mit Kaufpreisen von ? 399.000.- bis 659.000.- zur Verfügung.

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](http://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: 44.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 44.2m<sup>2</sup>

Zimmer: 1.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 116.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.05m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 552000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.prettenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.prettenthaler@schantl-ith.at)