



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228093

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Fuhrmannsgasse

1080 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43m<sup>2</sup>

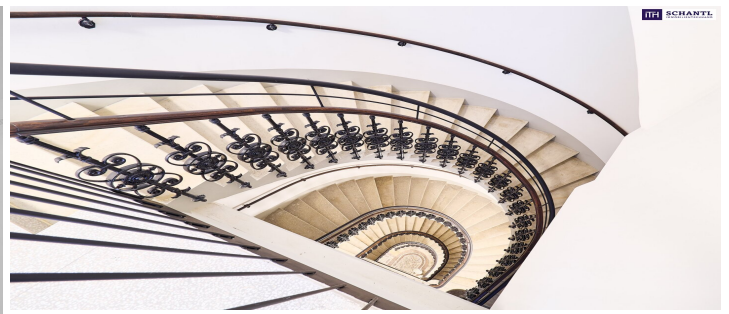
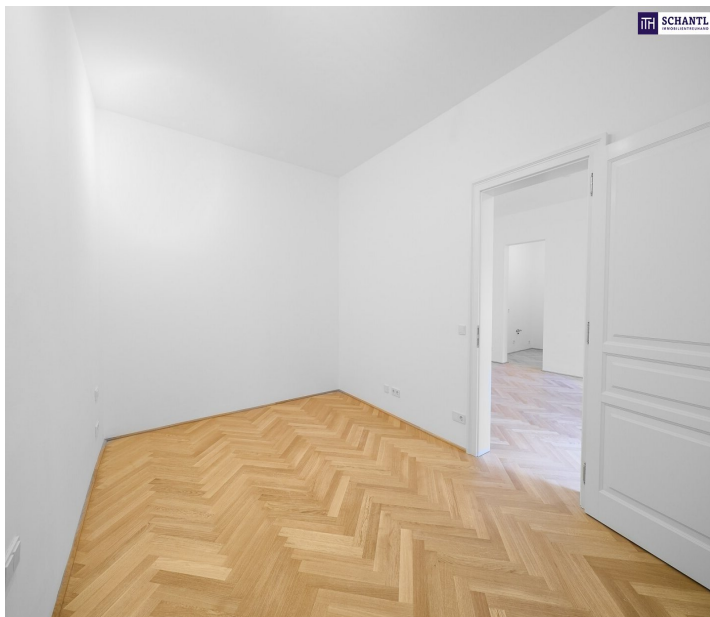
### Kontaktinformationen:

Magdalena Magdalena

Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

**Betreten Sie Ihr neues Zuhause ? und erleben Sie  
Liebe auf den ersten Blick.**



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!

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 11 - Herrlich ruhige 2-Zimmer-Wohnung im Innenhof!

Diese Wohnung beeindruckt und überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, sowie der Ruhe im Innenhof. Vom zentralen Vorraum aus, mit der integrierten Kochnische, geht es in den gut durchdachten Wohn-Essbereich. In dieser perfekt konzipierten Wohnung, erwartet Sie noch ein ruhiges Schlafzimmer, sowie das stilvolle Badezimmer mit walk-in Regendusche und etwas abgetrenntem WC, mit Fenster in den Lichthof.

Stilvoll, elegant und einladend - So wohnt man gerne!

Kaufpreis: EUR 449.000,-

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;750m  
Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;1.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;750m  
Straßenbahn &lt;250m  
Bahnhof &lt;750m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: 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: 449000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Magdalena

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)