



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 182708

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1080 Wien, Josefstadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 51.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 51.87m<sup>2</sup>

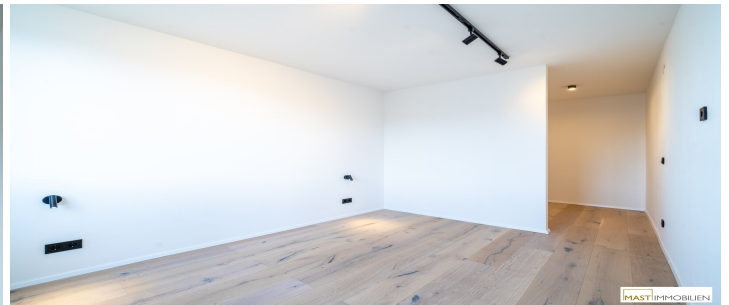
### **Kontaktinformationen:**

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1080 Wien ? Ihr neues Zuhause wartet!**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 6. Stock am Rande des 8. Bezirks!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche begeistert durch ihre helle Wohnküche und ein geräumiges Schlafzimmer mit Schrankraum. Der durchdachte Grundriss schafft ein offenes, freundliches Wohngefühl und bietet Raum für persönliche Gestaltung.

Die Wohnung wurde komplett saniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Sämtliche Böden wurden erneuert, die Stromleitungen komplett ausgetauscht und das Badezimmer

komplett neu gestaltet. Eine neue, vollwertige Küche wird noch eingebaut und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés sowie Schulen, Apotheken und Ärzte, alles bequem zu Fuß erreichbar.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen, perfekt für alle, die das urbane Leben Wiens mit Komfort und Charme genießen möchten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in äußerst zentraler Lage am Hernalser Gürtel 16 im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk (Josefstadt) – einer der gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen Wiens. Die Gegend zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, sehr gute Verkehrsanbindung sowie ein urbanes, lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität aus.

### Verkehrsanbindung:

Die Immobilie liegt nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Alser Straße (U6) entfernt. Zudem befinden sich mehrere Straßenbahnlinien (z. B. 43, 44) sowie Busverbindungen (13A, 48A) in unmittelbarer Nähe, die eine rasche Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Der Westbahnhof und das Zentrum (Schottentor, Universität Wien) sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den Individualverkehr bietet der Gürtel eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsachsen, und mehrere Parkgaragen befinden sich in der Umgebung.

### Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten:

Entlang des Hernalser Gürtels und in den angrenzenden Gassen finden sich zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Das Einkaufsviertel rund um die Alser Straße sowie die Josefstädter Straße bieten ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Boutiquen und Dienstleistern.

### Bildung und Gesundheit:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen. Auch die Medizinische Universität Wien und das Allgemeine Krankenhaus (AKH) sind rasch erreichbar – ein Pluspunkt sowohl für Studierende als auch für Beschäftigte im Gesundheitswesen.

### Freizeit und Erholung:

Trotz der zentralen Lage ist das Objekt nicht weit von grünen Erholungszonen entfernt. Der Palais Schönborn Park und der Hernalser Gürtel-Radweg laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Viertel rund um den Yppenplatz bietet zudem ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot.

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;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 51.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 51.87m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 92.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.23m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 99.13€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at