



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 64782

erstellt am : 29.05.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 468000€

Straße:

1080 Wien, Josefstadt

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 72.08m<sup>2</sup>

## **Wunderschöne 3-Zimmer Altbauwohnung im EG, Erstbezug!**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine perfekt aufgeteilte 3-Zimmer Altbauwohnung in einer gepflegten Altbauliegenschaft in Top-Lage im 8. Bezirk.

Diese ansprechende Wohnung befindet sich im EG und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich in einen Vorraum, ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Dusche und Markensanitär, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und eine separate Toilette mit Handwaschbecken.

Vom Vorraum gelangen Sie linkerhand in die Küche, rechts befindet sich das Badezimmer. Geradeaus befindet sich das ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, links und rechts befinden sich die 2 Schlafzimmer mit jeweils ca. 11 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>. Die separate Toilette und der Abstellraum sind ebenfalls vom Vorraum zu erreichen.

In der eben sanierten Stilaltbau-Wohnung lässt sich eine gediegene Ausstattung mit einer erlesenen Auswahl an Materialien genießen. Die Wohnung wurde mit aufwendig verlegtem Fischgrät-Eichenparkett und mit stilvollen Kassetten Türen ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Traditionelle Holzkastenfenster, die durch moderne Isolierverglasung aufgewertet wurden zieren straßenseitig die Fassade. Das moderne Bad begeistert dank Markensanitärprodukten, einer Einbauwanne und einer Dusche mit erstklassiger Qualität, Komfort und Design.

exklusiver Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung  
moderne Decken- und Wandbeleuchtung  
hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy&Boch und HansGrohe  
Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla  
stilvolle Vollholz Kassetten Türen  
Fußbodenheizung

Zu den besonderen Schmuckstücken aus der Zeit der Jahrhundertwende gehört dieser schöne Stilaltbau mit seiner gegliederten Fassade. Das historische Entrée und das schöne Stiegenhaus spiegeln den Stil der Wiener Belle Époque wider. Das Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, 3 Regelgeschoße, ein Erdgeschoß und ein Kellergeschoß.

Bewohner der Josefstadt genießen nicht nur die zentrale Lage in der Wiener City. Durch die umfassende öffentliche Verkehrsanbindung gelangt man schnell in alle Teile der Stadt. Die Straßenbahnlinien 5 und 33 liegen so gut wie direkt vor der Haustür und auch die U-Bahnlinie U6 ist nur wenige Schritte entfernt. Neben Tradition und prachtvoller Historie punktet die Josefstadt mit ihrer Nähe zum jungen bunten 7. Bezirk mit seinen hippen Geschäften und der größten Einkaufsstraße der Stadt, der Mariahilfer Straße. Direkt in der Nachbarschaft liegt auch das Grätzl rund um den Brunnenmarkt im 16. Bezirk, das mit südländischem Flair und lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.



## Eckdaten

Wohnfläche: 72.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 125.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.15m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 468000€

Nebenkosten: 127.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at