# **Charmante Altbauwohnung in ruhiger Innenhoflage**



Objektnummer: 6637
Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Kaufpreis:

Betriebskosten: USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich

1080 Wien, Josefstadt

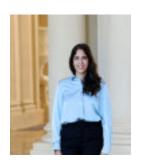
Altbau 102,00 m<sup>2</sup>

4 1 1

1.045.500,00 €

166,40 € 20,02 €

### **Ihr Ansprechpartner**



#### Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH Stubenring 20 1010 Wien

T +43 1 5132313-20

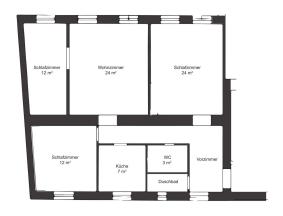
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







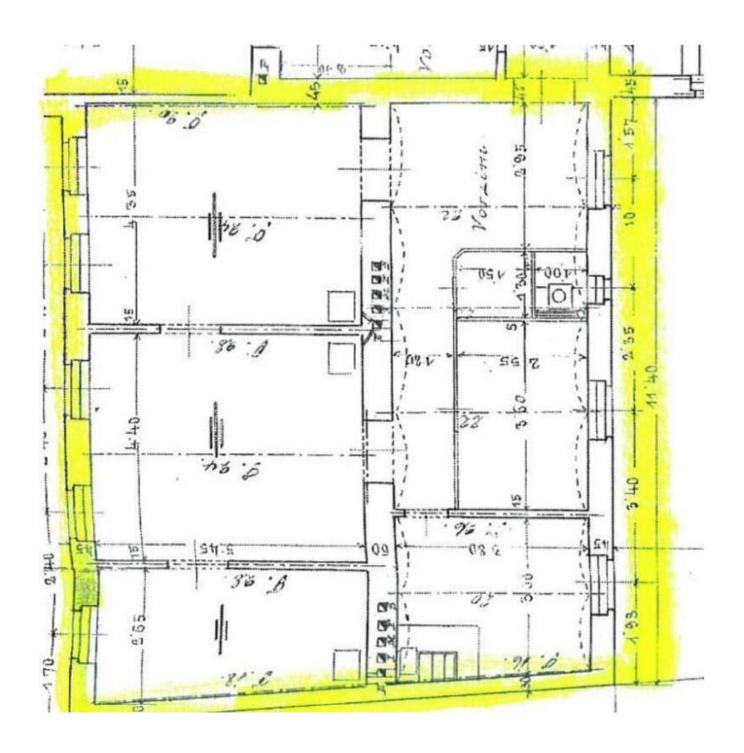


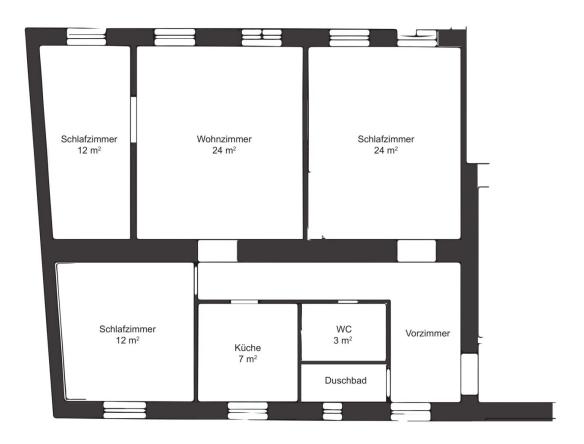












### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Altbauwohnung in attraktiver Lage an der Schnittstelle des 7. und 8. Bezirks. Die Wohnung befindet sich hofseitig im 2. Liftstock und bietet auf ca. 102 m² eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Damit eignet sie sich sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften oder für Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Dank des separaten Küchenraums können die Zimmer individuell als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche genutzt werden. Drei der Zimmer sind zentral begehbar, eines ist über ein anderes Zimmer erschlossen.

#### Raumaufteilung:

Die Wohnung befindet sich hofseitig im 2. Liftstock, verfügt über insgesamt **4 Zimmer** und eignet sich dadurch perfekt für Familien oder alternativ auch für Wohngemeinschaften.

Durch den separaten Küchenraum sind alle 4 Zimmer je nach belieben als Wohnzimmer, Schlafzimmer oder auch als Büro verwendbar - eines hiervon jedoch nicht zentral begehbar. Die Fläche der Wohnung beträgt 102m², die genaue Flächenaufteilung lautet wie folgt:

- Vorzimmer (ca. 17m²)
- Badezimmer mit Duschbad (ca. 3m²)
- WC (3m<sup>2</sup>)
- Küchenraum mit schöner Einbauküche (7m²)
- Zimmer (12m²)
- Zimmer (24m²)

#### Lage

Die Wohnung liegt in einem beliebten und lebendigen Stadtteil, der eine hervorragende Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität bietet. Zahlreiche Cafés, Geschäfte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die hofseitige Ausrichtung genießen die Bewohner dennoch Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld.

Für eine gute Anbindung sorgen die Straßenbahnlinien 46 und 2, sowie die Buslinien 13A und 48A und die U-Bahnlinien U6 (Thaliastraße) und U3 (Volkstheater).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap