

Terrassenwohnung beim Theater in der Josefstadt



Terrasse_teilüberdacht_Blick

Objektnummer: 1119

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,03 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	6,61 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,72
Gesamtmiete	4.099,81 €
Kaltmiete (netto)	3.250,00 €
Kaltmiete	3.727,10 €
Betriebskosten:	410,71 €
USt.:	372,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



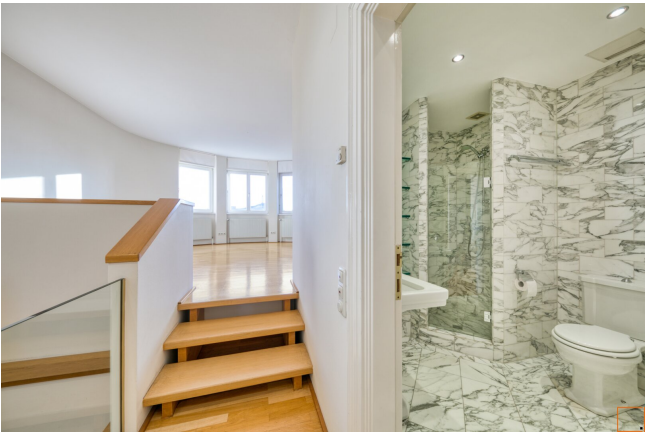
Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

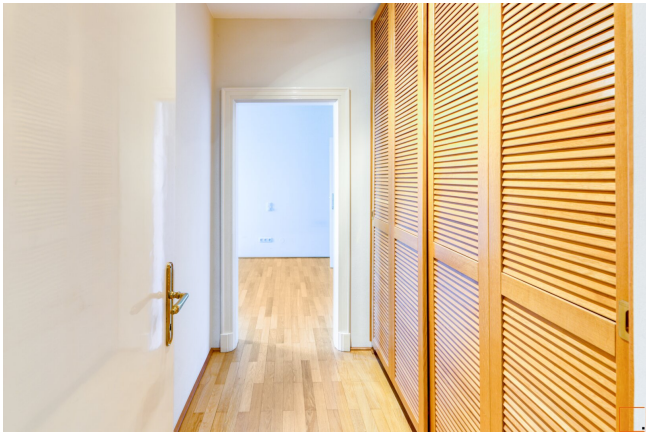








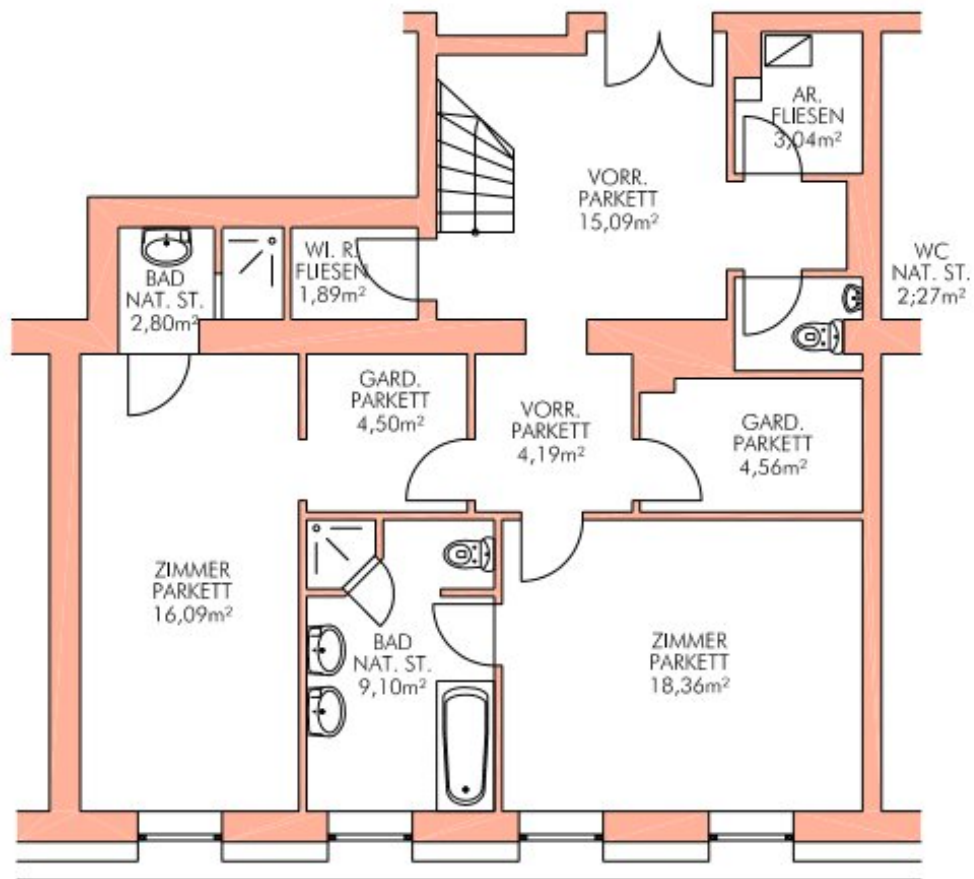






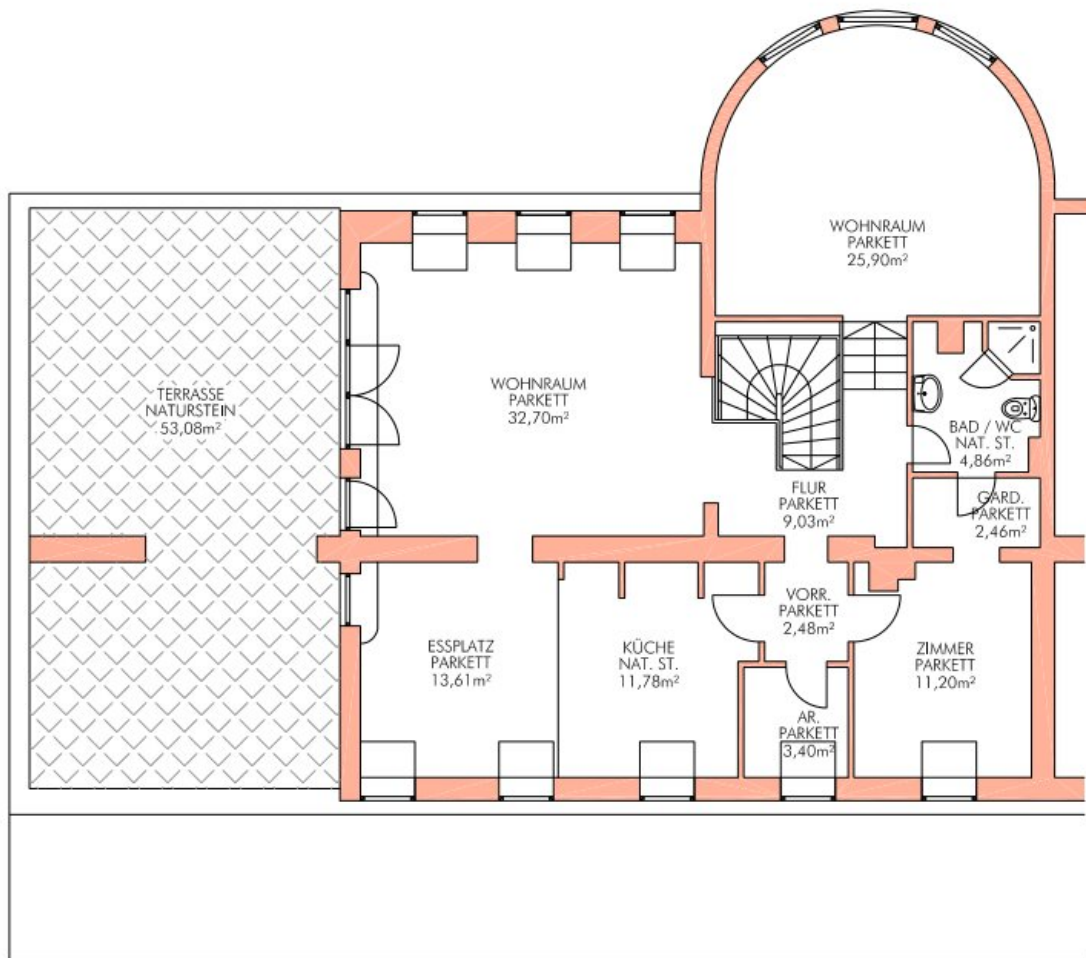


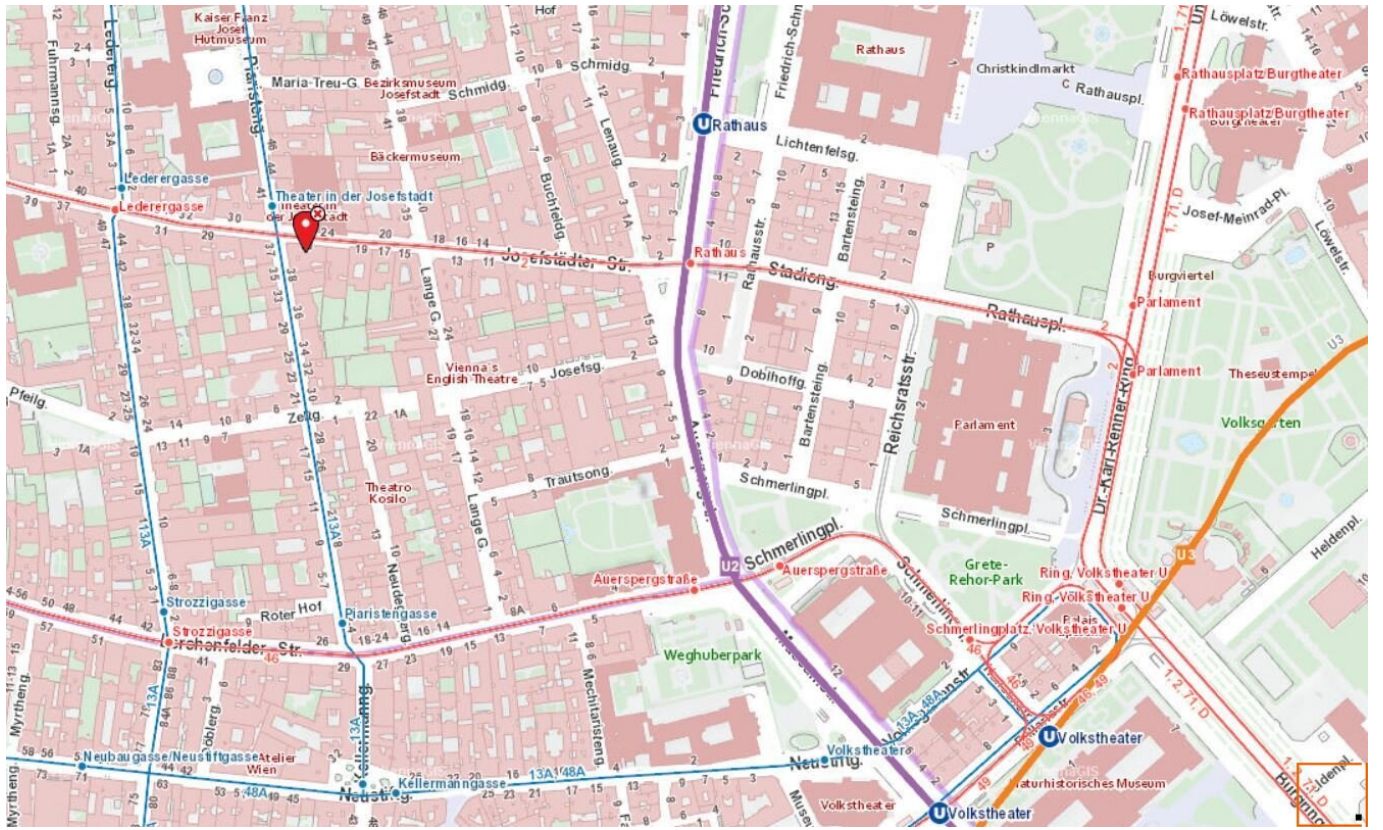


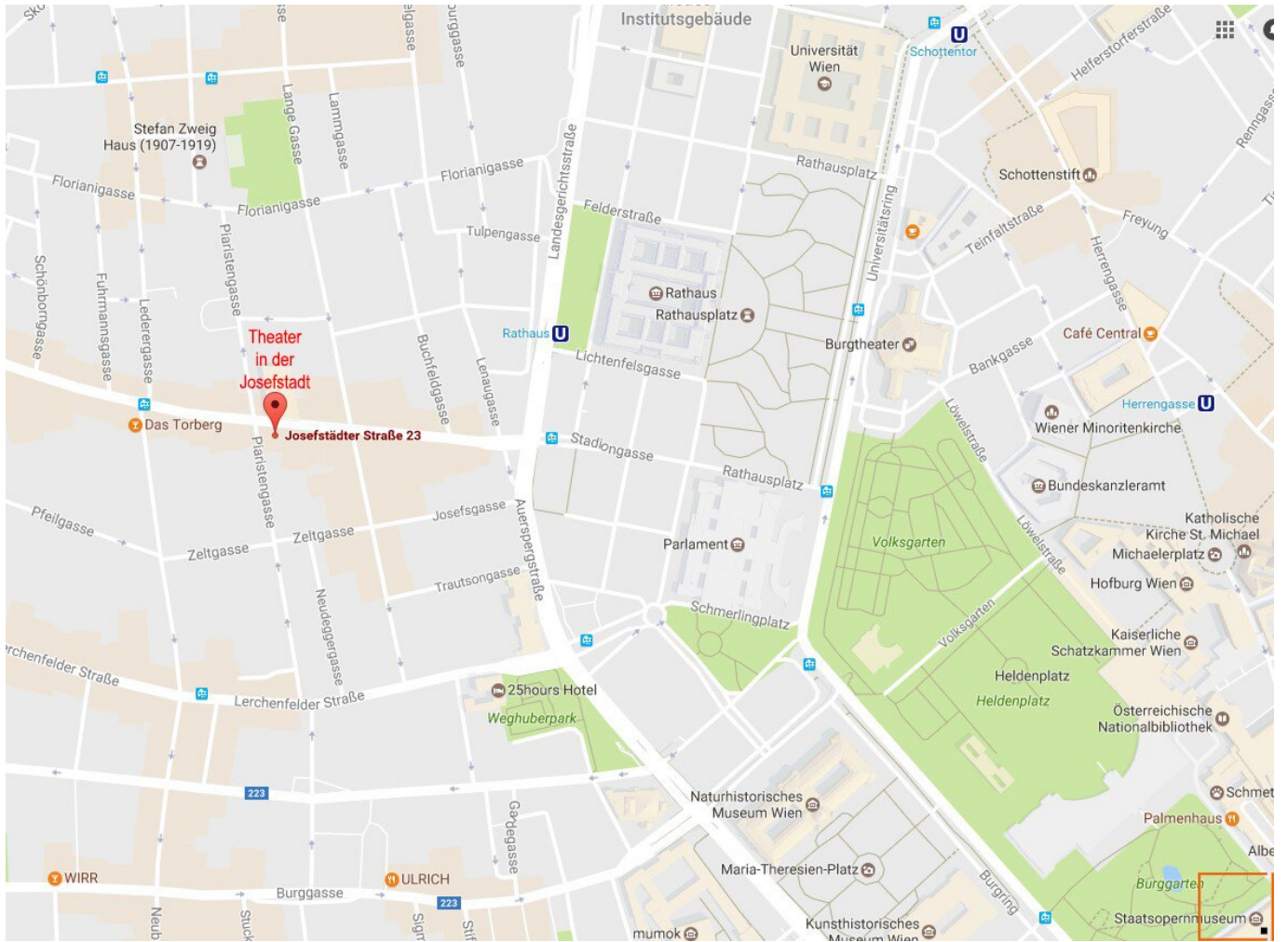


1 2 3 4 5









Objektbeschreibung

Theater in der Josefstadt: 2 Großzügige Wohnbereiche, 3 Schlafzimmer und eine teilüberdachte Dachterrasse mit tollem Blick

Die Immobilie befindet sich in einer wunderschönen, späthistoristischen Eckliegenschaft mit sehr schön gegliederter Fassade an der Ecke zur Piaristengasse. Sie wohnen vis à vis vom beliebten Theater in der Josefstadt und in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und der Wiener Innenstadt.

Starten Sie mit dieser Wohnung perfekt in den Frühling! Genießen Sie jede Sonnenstunden auf der 50 m² großen, teilweise überdachten, Dachterrasse mit Weitblick über Wien. Hier gibt es kein Entweder-oder, auf dieser Terrasse hat alles Platz: ein großer Tisch mit Sesseln, Sonnenschirm und Liegen. Hier fühlen Sie sich gleich zu Hause!

Die Maisonette erstreckt sich über die zwei obersten Etagen und verfügt über drei Schlafzimmer, davon haben zwei Schlafzimmer ein eigenes ensuite-Badezimmer. Das dritte Badezimmer ist sowohl vom dritten Schlafzimmer sowie über den Gang zu erreichen. Zusätzlich gibt es auch noch ein Gäste-WC.

Das geräumige Wohnzimmer, mit Zugang auf die Terrasse, grenzt an die Küche und den Essbereich an. Die obere Etage ist sehr offen gehalten. Den zweiten Wohnbereich, welcher durch die Rundung besonders viel Charme ausstrahlt, erreicht man über drei weitere Stufen.

Das Raumangebot wird durch zwei Abstellräume sowie einen Wirtschaftsraum abgerundet.

Die überkomplette Ausstattung (eingebaute Bücherregale, Garderoben etc) und die Fancoils im Wohnbereich lassen das Herz von Expats und Botschaftsangehörigen höher schlagen: Nicht nur Waschmaschine und Trockner, sondern auch Einbauschränke und Beleuchtungskörper sind bereits vorhanden!

Raumaufteilung:

1. Ebene:

- Entrée
- Schlafzimmer mit Garderobe und ensuite-Bad mit Dusche und Waschbecken
- Schlafzimmer mit ensuite-Bad mit Badewanne, WC, Dusche und Doppelwaschbecken
- weitere Garderobe
- Gäste-WC
- Technikraum mit Brennwerttherme

- Abstellraum

2. Ebene:

- Küche
- Essbereich
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- zweiter, etwas erhöhter Wohnbereich
- Schlafzimmer mit Garderobe
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gang
- Abstellraum
- Dachterrasse mit ca. 50 m²

Ausstattung:

- Bulthaup-Küche inkl. aller Geräte
- Parkettböden, Fliesen, Naturstein
- die Therme (Gasetagenheizung) wurde 2021 neu eingebaut
- Klimaanlage (Fancoil) im Wohnbereich
- Wirtschaftsbereich mit Waschmaschine und Trockner
- Einbauschränke

Einkaufen, Schulen & Freizeit:

Auf der Josefstädterstraße und in den kleinen Gassen ringsum befindet sich alles, was das Herz begehrt. Zahlreiche Cafés, trendige Restaurants und hippe Boutiquen, Supermärkte, Banken sowie Apotheken und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Selbstverständlich finden Sie auch Kindergärten und Schulen in einem engen Umkreis sowie die Hauptuniversität.

Internationale Schulen wie das Lycée Français und die Danube International School sowie die Amadeus Music School sind in kurzer Zeit erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die öffentlichen **Verkehrsmittel** wie die U-Bahn (**U2, U5**) Straßenbahnlinien **2, 5, 33** (zur U6 Josefstädter Straße oder Schottentor), Bus Linie **13A** und U-Bahn **U2** sind fußläufig rasch erreichbar.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap