

## EXKLUSIVES TOWNHOUSE: INSIDE OUT - OUTSIDE IN



WOHNKÜCHE

**Objektnummer: 1474**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1884
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	32,12 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,60 €
<b>Heizkosten:</b>	58,47 €
<b>USt.:</b>	25,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

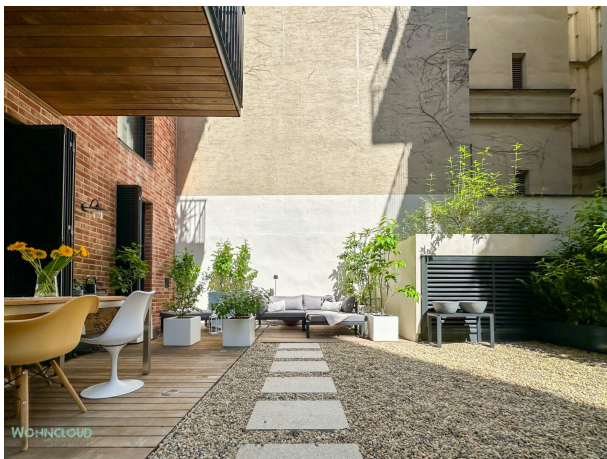


**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**























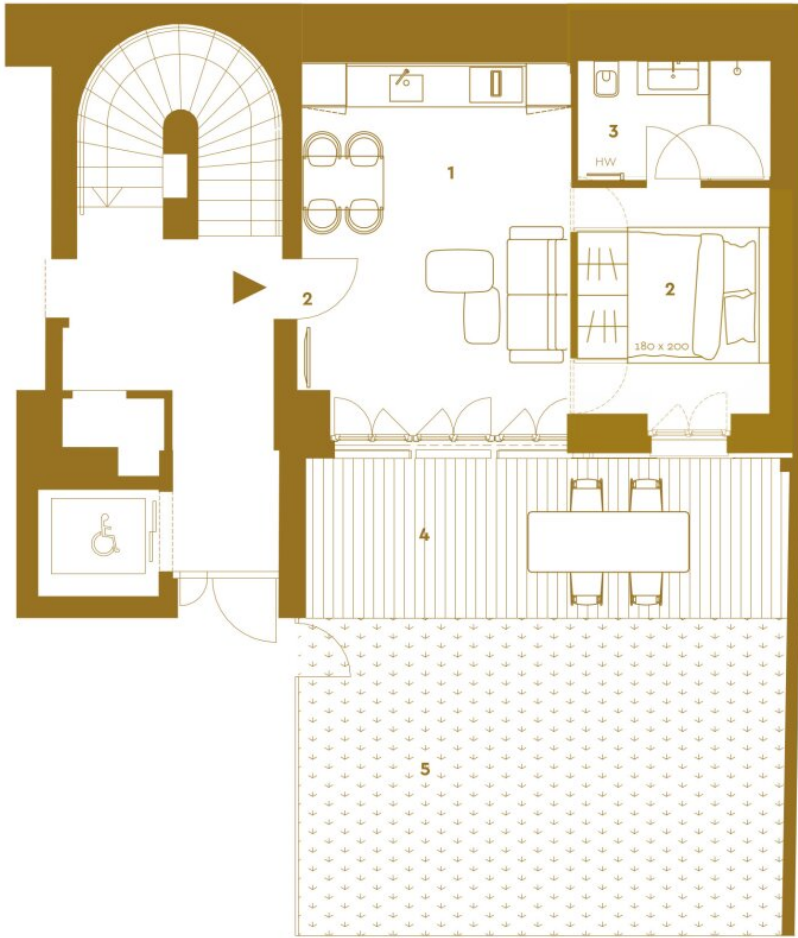












# TOWN HO U SE



# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVES TOWNHOUSE: INSIDE OUT - OUTSIDE IN

WOHNCLOUD... IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

### BESCHREIBUNG:

#### In zwei Welten leben – 2-Zimmer-Apartment: 2.2

Willkommen in Ihrer **Inside Out, Outside In**-Oase! Dieses Motto, verbindet unsere Townhousewohnung, das Beste aus zwei Welten: Ihr exklusives Zuhause ist nur durch eine große, gläserne **Schiebetür von Draußen** getrennt – oder verbunden, je nachdem, wie Sie es genießen möchten. Hier leben Sie auf 35,58 m<sup>2</sup> Innenfläche und fast 50 m<sup>2</sup> Freifläche. Zusammen gibt Ihnen das ein Gefühl von Raum und Freiheit.

#### Wohnen, in durchdachter Architektur

Erleben Sie, wie geschickte Innenarchitektur und maßgefertigte Tischlerarbeiten, jeden Wohn-Zentimeter, ausnutzen. Ihre Wohnung bietet ein gemütliches Schlafzimmer, eine top ausgestattete Wohnküche, ein Badezimmer mit luxuriöser Regendusche und WC. Draußen erstreckt sich Ihr herrlich angelegter Garten und Ihre Terrasse, in mediterranem Ambiente. Es bleibt immer noch reichlich Platz, für Gartenmöbel und viel Beinfreiheit!

Alles ist praktisch verstaut, sodass kein Platz verschwendet wird. Selbst der Wäschetrockner versteckt sich geschickt, in einem der Einbauschränke.

#### Entspannter Luxus mitten in der Stadt

Stellen Sie sich vor: Ein lauer Abend auf Ihrer Terrasse, ein Glas Wein in der Hand und die Musik auf Ihrer Diana Ross-Playlist... „Upside Down“ – und so fühlt es sich auch an! Hier erleben Sie pure Entspannung mitten in der Stadt, umgeben von Ruhe und dennoch, nur einen Steinwurf von Wiens Highlights, entfernt.

### FAKTEN:

- Haus kernsaniert
- Hauszentralheizung
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Alarmanlage
- Fahrradkeller
- Kellerabteil
- Hochwertige Tischlereinbaumöbel
- Miele-Geräte in der Küche
- Holz-Alufenster mit Außenjalousien

Die **Ausstattung ist von höchster Qualität** – die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne zu.

### **WOHNCLOUD FAZIT:**

Eine exklusive „Entspannungs-Luxus-Stadtwohnung“ für echte Wien-Liebhaber. Die Lage ist unschlagbar: Rathaus, Museumsquartier, Burgtheater und Volkstheater – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Ein wahres Goldstück, mitten in der City!

Ihr Wohncloud Team

IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap