

## SCHLAFZIMMER IN HOFRUHE



**Objektnummer: 1407**

**Eine Immobilie von IMMOKONTOR - Srnka e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maria-Treu-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Srnka**

IMMOKONTOR - Srnka e.U.  
Elsbeergasse 22  
1140 Wien





















**IMMOKONTOR**  
 DER IMMOBILIENMAKLER

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Altbauwohnung, die mit viel Detailliebe und Stiltreue saniert worden ist.

Am meisten fasziniert die große, best ausgestattete Wohnküche - inkl. einem Schwedenofen für das offene Feuer.

Zwei Privaträume sind über einen eigenen Zwischenflur erreichbar: geeignet als Schlafzimmer, aber auch als Arbeitszimmer.

An Nebenräume gibt es ein großzügiges Badezimmer (mit WC), ein Zwischenflur zu den zwei Privatzimmern, ein geräumiges Vorzimmer, ein eigenes Gäste-WC und einen Abstellraum.

### **Zustand:**

Die Wohnung wurde vor knapp zehn Jahren saniert. Die Qualität und Genauigkeit der Sanierung erkennt man an vielen Details: Doppelflügeltüren, **extra hohe Zimmertüren**, Abstellraum, im Bad Dusche und Wanne ...

Mir hat besonders die offene Küche in dem großen Wohnzimmer begeistert; hier muss kochen einfach ein Vergnügen sein! - Besichtigen lohnt sich.

***Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Besichtigungen sind somit erst ab Februar 2025 möglich - sichern Sie sich bereits heute einen Termin.***

Da es für viele Interessenten wichtig ist - das Haus hat **KEINEN** Lift.

Die **Lage** ist genial: absolute Ruhelage in urbaner Bestlage! Die beliebte Josefstädter Straße ist eigentlich ums Eck, schräg vis-a-vis gibt es den Piaristenplatz (offiziell der Jodok-Fink-Platz, im Sommer ein beliebter Punkt für Gastronomie im Freien!). Zu Fuß ist man auch in "Null-komma-Josef" im Stadtzentrum.

Damit ist die Infrastruktur für den täglichen Einkauf kein Thema.

Und die Anbindung an die Öffentlichen Nahverkehrsmitteln erfolgt entweder über die Straßenbahnlinie 2 in der Josefstädter Straße und über die U5-Station Rathaus (aktuell allerdings noch Um- und Neubau von U2 und U5; die Inbetriebnahme von U5 ist für 2026 angekündigt).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap