

Traumeigentum in der noblen Josefstadt



Objektnummer: 6637

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	1.045.500,00 €
Betriebskosten:	166,40 €
USt.:	20,02 €

Ihr Ansprechpartner



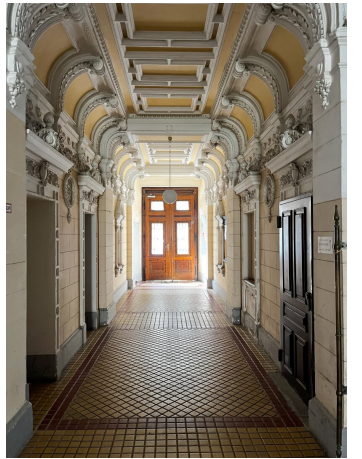
Sabrina Ritter

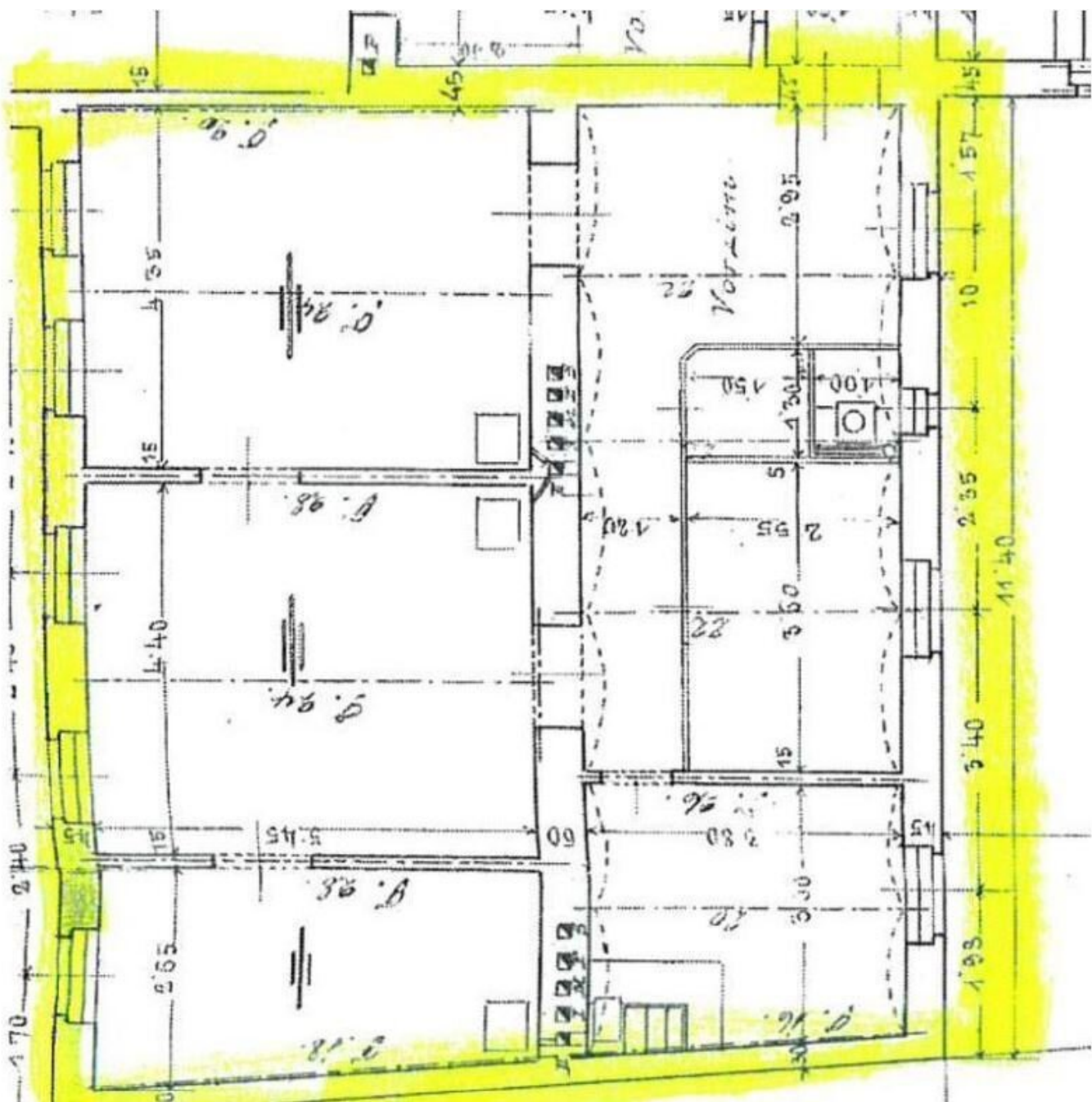
Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20

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









Objektbeschreibung

Neues Eigenheim in ruhiger Innenhoflage!

Angeboten wird eine sehr schöne Altbauwohnung direkt an der Grenze zum 7. Bezirk.

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 (3m²)
- Küchenraum mit schöner Einbauküche (7m²)
- 2 Zimmer (12m²)
- 2 Zimmer (24m²)

Die **Lage** lädt ein in viele nahegelegene Cafés, Shops und zahlreiche Restaurants.

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