

## Traumeigentum in der noblen Josefstadt



**Objektnummer: 6637**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.045.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,40 €
<b>USt.:</b>	20,02 €

## Ihr Ansprechpartner



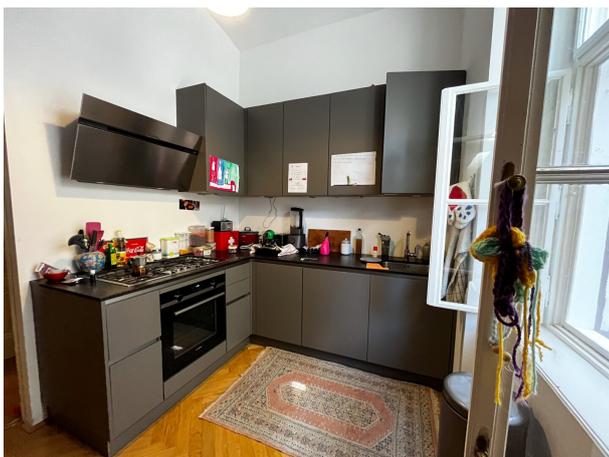
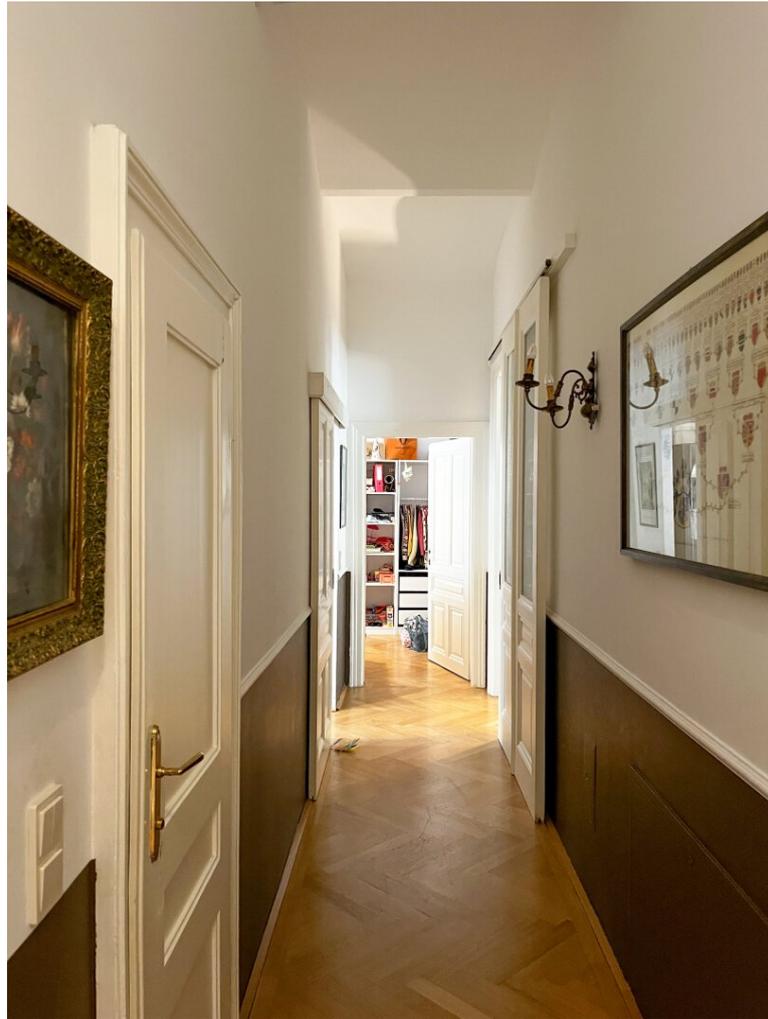
### Sabrina Ritter

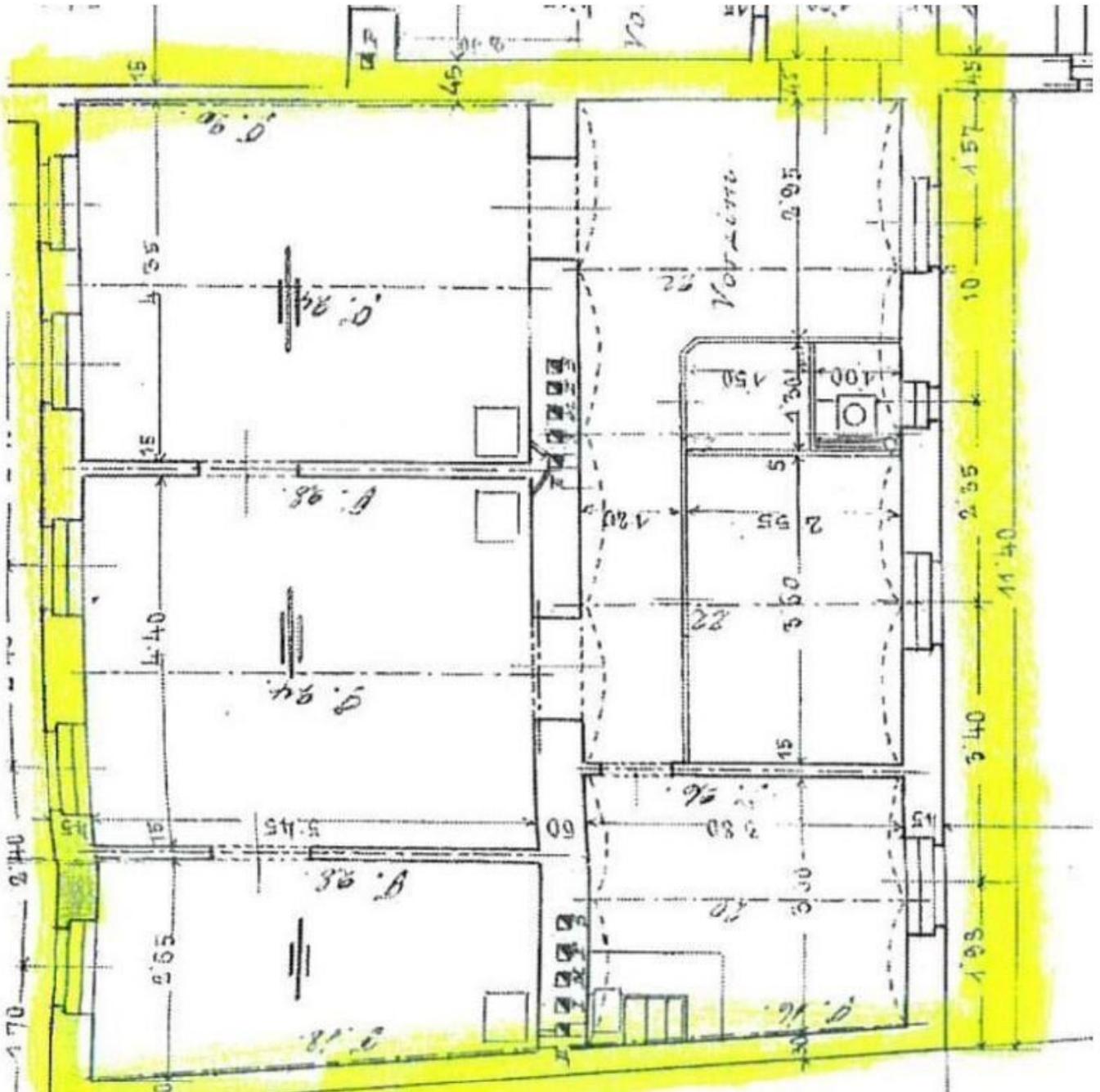
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-20  
H +43 677 62040148

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 102m<sup>2</sup>, die genaue Flächenaufteilung lautet wie folgt:**

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

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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.