

Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen, Top-Lage und eigenem Garagenstellplatz!



Objektnummer: 8425/55

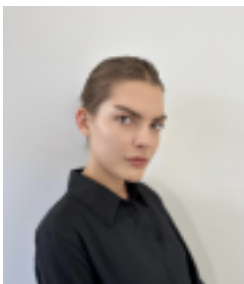
Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	2000
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	309,78 €
Sonstige Kosten:	199,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

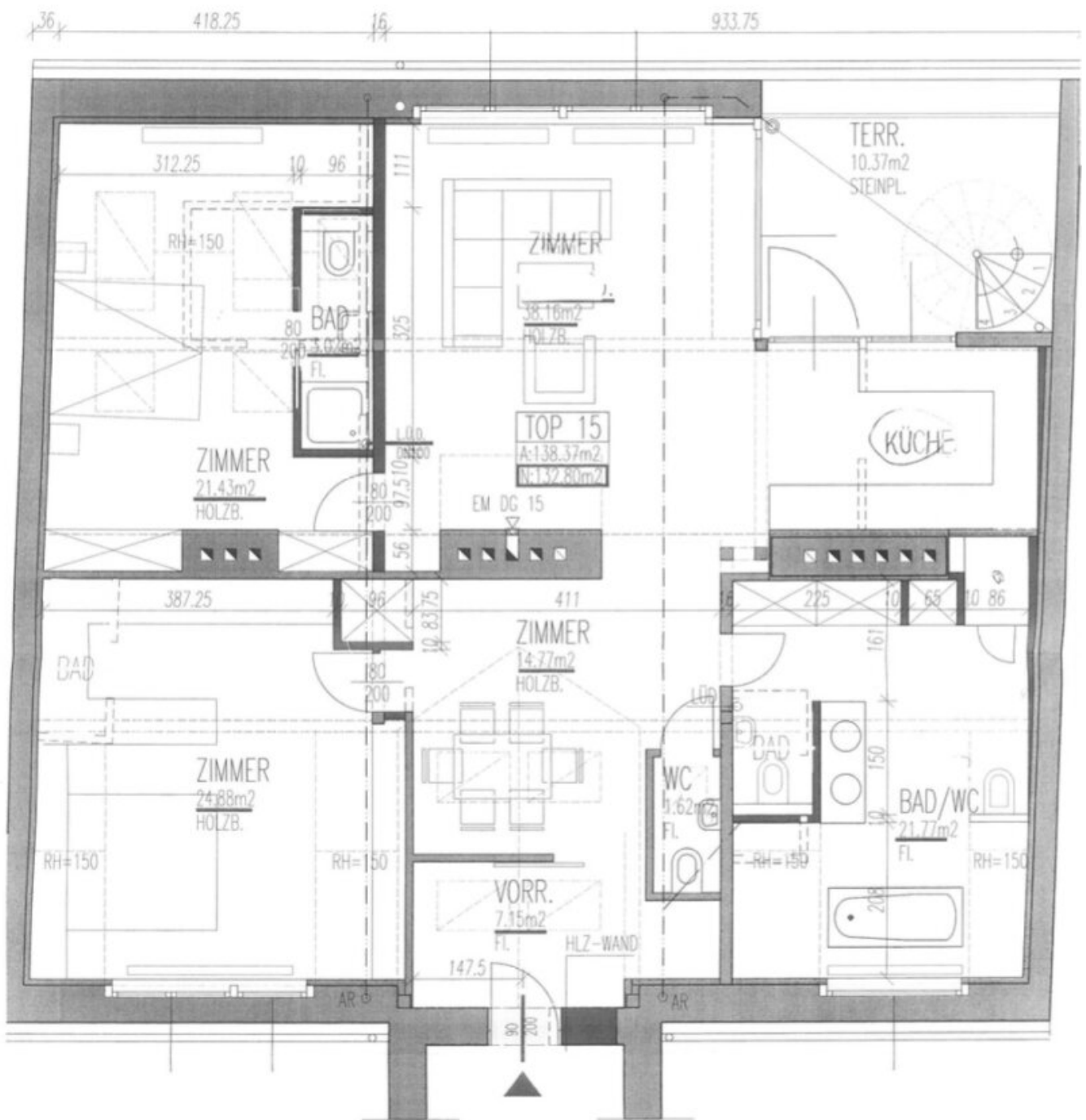
von Alten Immobilienreuehand e.U.
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911









Top-15



GRUNDRISS DG Top-15

Objektbeschreibung

Die Wohnung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Zentrale Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks
- + ca. 133 m²
- + 3 Zimmer
- + 3 Bäder
- + 2 Terrassen
- + 2 Schlafzimmer
- + Sauna
- + Klimaanlage
- + Hauseigener KFZ-Stellplatz
- + Helles, geräumiges Wohnzimmer
- + Großzügiger Eingangsbereich/Arbeitszimmer

Zum Verkauf steht eine Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Altbau aus der Jahrhundertwende, in einer ruhigen Einbahnstraße gelegen. Die Wohnung wurde im Jahr **2000** ausgebaut und liegt in zentraler Lage des **8. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung umfasst **ca. 133 m²**. Vom großzügigen Eingangsbereich, der auch als **Arbeitszimmer** genutzt werden kann, gelangt man in eines der Schlafzimmer sowie in das **geräumige, helle Wohnzimmer** und in die angrenzende **Küche**. Das **zweite Schlafzimmer** ist durch das Wohnzimmer erreichbar. Die Wohnung verfügt über **drei Bäder**: Zwei davon sind en suite zu den Schlafzimmern, während das dritte Bad großzügig

gestaltet und separat zugänglich ist. Auf einer Fläche von **ca. 22 m²** bietet es eine **Sauna**, eine **Badewanne**, eine **Dusche** sowie ausreichend Platz für eine **Waschmaschine und einen Trockner**.

Von der Küche aus hat man Zugang zu den **zwei** Terrassen. Eine der Terrassen ist auf Wohnebene mit **Ost-Ausrichtung**, diese verfügt über eine Wendeltreppe, über welche man auf die Dachterrasse gelangt. Von dort genießt man einen **360-Grad-Blick** über Wien. Die Terrassen haben jeweils eine Fläche von ca. **10 m²** und bieten genügend Platz, um gemütlich zu frühstücken oder Sommerabende zu genießen.

Der gesamte Wohnbereich ist mit **Parkettböden** ausgestattet.

Stauraum wird durch **Einbauschränke** in den Schlafzimmern geboten.

Zusätzliche Annehmlichkeiten umfassen ein **Kellerabteil**, einen **Fahrradabstellraum**, eine **erneuerte Vaillant-Therme** und eine **Klimaanlage**. Ein **Lift** ist ebenfalls vorhanden.

Der Wohnung ist ein **hauseigener KFZ-Stellplatz** zugeordnet.

Die Wohnung ist bis Ende **Juli 2025 befristet vermietet**.

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt. Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, wurden die Bilder zur besseren Veranschaulichung erstellt, um die Potenziale des Raumes darzustellen. Wir respektieren die Privatsphäre der aktuellen Mieter und danken für Ihr Verständnis.****

Die Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer **ruhigen Seitengasse** im begehrten **8. Wiener Bezirk, Josefstadt**. Die Lage besticht durch ihre Nähe zum Stadtzentrum und eine hervorragende **Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés** befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie **kulturelle Einrichtungen** und **Parks**. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus historischer Bausubstanz und modernem, städtischem Leben aus.

Öffentliche Anbindung

Die **Straßenbahnlinien 5 und 33** an der Haltestelle **Laudongasse** sind in etwa **3 Gehminuten** erreichbar. Die Linien **43 und 44** an der **Landesgerichtsstraße** sind ca. **8 Gehminuten** entfernt, ebenso die **Straßenbahnlinie 2** am **Rathaus**. Die **U-Bahn-Station Schottentor (U2)** erreicht man in etwa **13 Gehminuten**, während die Stationen **Alser Straße und Josefstädter Straße (beide U6)** etwa **15 Gehminuten** entfernt liegen. Zusätzlich befindet sich die **Bushaltestelle "Theater in der Josefstadt"** der Linie **13A** nur rund **7 Gehminuten** von der Wohnung entfernt.

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 <1.000m

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