

Wien, Josefstadt

# Repräsentatives Altbaujuwel in Bestlage

Objektnummer: 20243345018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 20243345018 |
| Wohnfläche   | ca. 179 m²  |
| Zimmer       | 6           |
| Badezimmer   | 2           |

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.390.000 EUR                   |
| Wohnung     | Etagenwohnung                   |
| Provision   | 3% zzgl. 20 % Ust               |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |
|-------------|---------------|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Befuerung   | Gas           |

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause in bester Lage direkt angrenzend an das Rathausviertel und den ersten Bezirk in Wien. Diese sonnige und ruhig gelegene Altbauwohnung im 2. Stock bietet mit knapp 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein authentisches Wiener Wohngefühl, das durch klassische Architekturelemente und großzügige Proportionen besticht. Beschreibung: In bester Wiener Innenstadtlage gelangt dieses sonnige und ruhig gelegene Altbaujuwel im 2. Stock zum Verkauf. Die Stilwohnung erfüllt sämtliche Kriterien einer traumhaften Altbauwohnung: Fischgrätparkett, Alt-Wiener Flügeltüren, zeitlose Badezimmer, Stuckverzierte Decken. Außerdem schaffen die circa 3,7 Meter hohen Decken ein luftiges Ambiente und unterstreichen den historischen Charme dieser Immobilie. Die insgesamt 6 Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und erfüllen die Bedürfnisse anspruchsvoller Bewohner. Raumaufteilung: Die Raumaufteilung mit zwei gleich großen repräsentativen Salons, sowie die Ausrichtung sämtlicher Schlafzimmer in den ruhigen und begrünten Innenhof ergänzen die Vorzüge dieser Wohnung. In den Bädern wurden zeitlose Fliesen verwendet. Das größere der beiden Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschtisch, WC und einem WM-Anschluss ausgestattet, das zweite Badezimmer verfügt über eine Duschwanne. \* Heller und großzügiger Eingangsbereich \* Zwei gleich große Salons \* Extra Küche mit Fenster in den Lichthof \* Großes Badezimmer mit Wanne \* Kleines Fliesenbad mit Dusche \* Hofseitiges Arbeitszimmer \* Ruhiges Schlafzimmer \* Kinderzimmer \* Gästezimmer/Ankleideraum Weiters verfügt die Wohnung über ein eigenes, großes Kellerabteil im Haus. Das gehobene Gründerzeithaus mit klassischer Architektur wurde vor einigen Jahren revitalisiert, währenddessen auch ein Personenaufzug im Innenhof errichtet wurde, und liegt an einer ruhigen Einbahnstraße. Fotocredits von: „© PicMyPlace“.

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Alles zum Standort

Wenige hundert Meter von Votivkirche oder Rathaus entfernt könnte die Lage nicht viel besser sein und bietet beste Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel durch die U-Bahnlinie U2 (Schottentor), sowie den 2026 eröffnenden U-Bahnknoten U2xU5 (Rathaus) ist ausgezeichnet. Außerdem fahren unzählige Straßenbahnlinien (1, 2, 5, 43, 44 und 71) und Buslinien in der Umgebung ab. Das Zentrum ist ebenso fußläufig zu erreichen wie unzählige kulturelle Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 20243345018 - 1080 Wien, Josefstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)