

Wien, Josefstadt

# Gartenoase in Bestlage

Objektnummer: 20253441020



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

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

Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 20253441020 |
| Wohnfläche   | ca. 180 m²  |
| Zimmer       | 6           |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 3           |
| Baujahr      | 1865        |

|             |                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.495.000 EUR                                                  |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                             |
| Provision   | 3 % des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzlicher USt                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Befeuuerung                | Elektro |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 207.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |



Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441020 - 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: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Ein erster Eindruck

Betreten Sie Ihren perfekten Rückzugsort in Bestlage des 8. Bezirks. Herzstück dieses Refugiums ist der private Garten mit großer Terrasse. Im Sommer genießen Sie den Garten in vollen Zügen im Kreise Ihrer Lieben und holen ihn mittels großer Fenster ganzjährig in Ihre Wohnung. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung inspirieren von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Juwels. Dieser wunderschöne Stilaltbau in einem Neorenaissance-Haus mit hohen Gewölbedecken und Flügeltüren wurde stilecht und liebevoll von der Eigentümerin in den Jahren 2016-2018 renoviert. Aktuell bieten sich drei abgeschlossene Einheiten, welche aber auch problemlos mittels kleinerer Adaptierungen in eine Einheit verschmolzen werden können. Die Hauptwohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> erwartet Sie mit zwei herrschaftlichen Zimmern, einer großen Wohnküche und einem Bad. Weiterhin stehen eine Zweizimmerwohnung und ein Einzimmerappartement zu Ihrer Verwendung als Homeoffice, Gästezimmer oder abgeschlossene Einheit für die älteren Kinder. Die Fenster zur Strassenseite sind Kastenfenster mit einer exzellenten Wärme- und Schallisolierung. Spaletten dunkeln über Nacht vollkommen ab und sorgen im Sommer für angenehm kühle Temperaturen. Zur Gartenseite sind alle historischen Fenster auf dreifachverglaste französische, bis zum Boden reichende Drehkipp-Fenster ausgetauscht worden. Die Wohnung ist sehr hell und angenehm ruhig obwohl sie zentral im 8. Bezirk liegt.



Objektnummer: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Alles zum Standort

Die Alser Strasse mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist nur 3 Minuten entfernt. Die Josefstädter Strasse mit Restaurants, Cafes und Geschäftslokalen ist in 5 Gehminuten erreichbar. Der Hammerlingpark und der Schönbornpark mit grosszügigen Kinderspielplätzen und grossen Grünflächen sind 5 Gehminuten entfernt. Drei Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe: Das Piaristengymnasium, das Gymnasium Albertgasse und das Gymnasium Feldgasse. Der Universitätscampus im alten AKH ist in 5 Gehminuten erreichbar. Der 1. Bezirk ist in 10 Gehminuten erreichbar. Arztpraxen und das Privatspital Confraternität sind in 2-5 Gehminuten erreichbar. Alles in allem bietet diese wunderbare und hochwertige Gartenwohnung eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität, eine entspannende grüne Oase mitten in der Stadt. Eine grosszügige Rarität, wo die Zeit stillsteht und ein ruhiges und gediegenes Leben mitten in der Stadt möglich ist.

Objektnummer: 20253441020 - 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)