

**Bestlage beim Hamerlingplatz! Lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Altbau-Wohnung in saniertem Vorstadthaus  
inklusive zwei Garagenplätze**



**Objektnummer: 3785**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1805
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,17 €
<b>USt.:</b>	20,95 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Reparatur-Rücklage Wohnung und Garage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

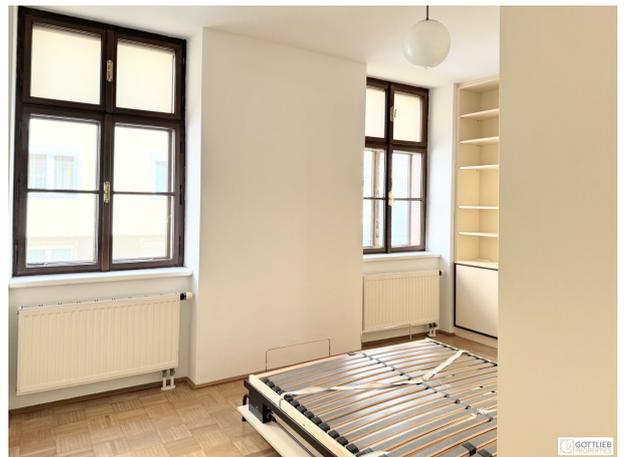
Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

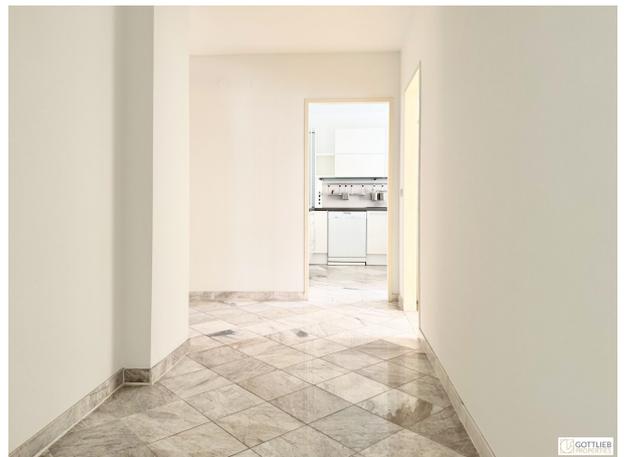


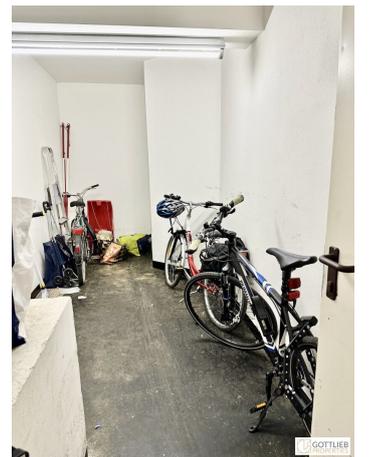






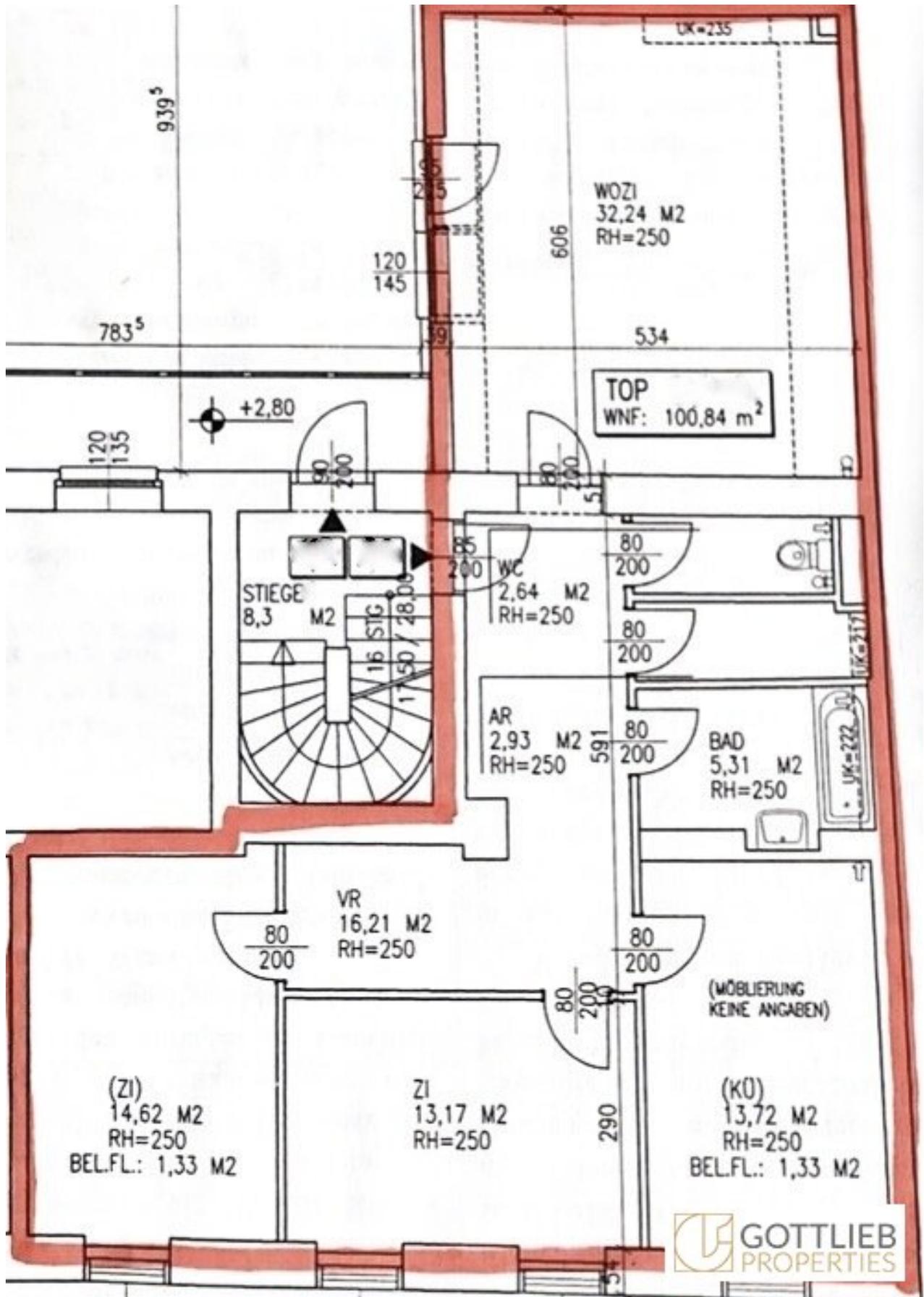












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **geräumige ca. 101 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnung im denkmalgeschützten und liebevoll renovierten Vorstadthaus zu 'Jesus, Maria und Josef', welches in den Jahren 1805/1806 vor dem Beginn der Biedermeierzeit errichtet und im Jahre 1997 im Innenhof um einen Neubau behutsam erweitert wurde.**

Man betritt die Wohnung über einen Vorraum, von dem aus alle Räume dieses Apartments zentral begehbar sind. Das helle, geräumige Wohnzimmer mit ca. 32,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem **französischen Fenster** befindet sich im Neubau mit Blick in den begrünten Innenhof. Ein idyllischer elektrischer Kamin komplettiert das behagliche Ambiente dieses Raumes.

Über den Flur, welcher sich im Altbau befindet, gelangt man zum Badezimmer, das mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet ist, sowie zur separaten Toilette und zum Abstellraum.

Weiters erreicht man direkt die einladende Küche mit Essplatz, ein Arbeitszimmer, welches auch als Gästezimmer genutzt werden kann, sowie das gemütliche Schlafzimmer. Diese Räume sind mit ausstellbaren Kastenfenstern im Stil des historischen Vorstadthauses ausgestattet.

Bei dieser gut geschnittenen, gemütlichen Liegenschaft wurde auf gelungene Art und Weise der Charme der Vergangenheit bewahrt.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

**Zwei Stapelparkplätze in der Tiefgarage mit je ca. 12,95 m<sup>2</sup> Fläche sind im Kaufpreis inbegriffen.**

+ absolute Ruhelage

+ erste Etage

+ ca. 100,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 32,24 m<sup>2</sup> Wohnzimmer

+ ca. 13,17 m<sup>2</sup> Schlafzimmer bzw. Büro

+ ca. 14,62 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

- + ca. 13,72 m<sup>2</sup> Küche
- + ca. 5,31 m<sup>2</sup> Wannenbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinen-Anschluss
- + separate Toilette
- + Abstellraum
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- + zwei Stapelparkplätze in der Tiefgarage mit je ca. 12,95 m<sup>2</sup> Fläche im Kaufpreis inbegriffen

## **Ausstattung**

- + Vollholz-Parkettböden
- + Fliesenböden in der Küche sowie den Nassräumen
- + komplett ausgestattete Küche mit Geräten der Marke Siemens
- + Holzkastenfenster
- + französisches Fenster
- + elektrischer Kamin
- + Gasetagenheizung
- + Gasterme der Marke Vaillant
- + Sicherheitstüre
- + Wasch- und Trockenraum
- + Fahrradraum und Kinderwagen-Abstellplatz
- + zwei Stapelparkplätze in der Tiefgarage

## **Verkehrsbindung**

+ Straßenbahn-Linien 2, 5, 33

+ Autobus-Linie 13A

+ U-Bahnlinie U6

Die Wiener Innenstadt ist innerhalb von 15 Minuten auch fußläufig erreichbar.

## **Lage und Infrastruktur**

Der 8. Wiener Gemeindebezirk "Josefstadt" zählt zu den bevorzugten Wohngegenden Wiens. In unmittelbarer fußläufiger Nähe befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, herrliche Kaffeehäuser sowie diverse Szene-Lokale und gemütliche Restaurants. Das Theater in der Josefstadt befindet sich in nur zehn Gehminuten Entfernung. Die Nähe des kleinsten Wiener Gemeindebezirks zur Wiener Innenstadt und die architektonische Struktur der aus den im 18., 19. und frühen 20. Jahrhundert erbauten Zinshäusern bieten hierbei eine besondere Atmosphäre.

Die ausgesprochen gute Lage bei der Josefstädter Straße und dem Hamerlingpark besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung.

Als Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten sich der Hamerlingpark, der Schönborn-Park und der Kinderspielplatz im Tigerpark in fußläufiger Entfernung zum Verweilen an.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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