

## **Luxuriöse Gartenwohnung in Stilaltbau – Grünes Refugium im Herzen von 1080 Wien**



**Objektnummer: 4912**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1865
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	179,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	1.495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,70 €
<b>USt.:</b>	26,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

IM Lifestyle Properties GmbH

























## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Willkommen in einer außergewöhnlichen Gartenwohnung in einem prachtvollen Neorenaissance-Stilaltbau im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk. Dieses exklusive Objekt vereint auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet dazu einen privaten, über 130 m<sup>2</sup> großen Garten – ein wahres Juwel in zentraler Innenstadtlage.

### Stil, Raum und Raffinesse

Die Wohnung wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2016 bis 2018 behutsam revitalisiert. Stilelemente wie hohe Gewölbedecken, originale Flügeltüren, Eichenparkettböden und sorgfältig ausgewählte Keramikfliesen verleihen dem Objekt eine zeitlose Eleganz. Dank intelligenter Raumaufteilung eignet sich das Apartment sowohl für Familien als auch für jene, die Wohnen und Vermieten geschickt kombinieren möchten.

Die Immobilie gliedert sich in drei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen:

Hauptwohnung (ca. 100 m<sup>2</sup> + 133 m<sup>2</sup> Garten):

Diese großzügige Einheit wurde ursprünglich für den Eigenbedarf konzipiert und überzeugt durch ein offenes Wohnkonzept mit Wohnküche und repräsentativem Essbereich. Zwei helle Zimmer (35 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>) Zwei helle Zimmer (35 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>) mit

schalldämmenden Doppelfenster mit historischen Fensterläden aus Holz, sowie ein stilvolles Badezimmer mit freistehender Wanne und Toilette mit Bidetfunktion bieten luxuriösen Wohnkomfort. Durch eine dreiteilige Glasschiebetür öffnet sich der Blick auf die Terrasse und den idyllischen Garten – ein Rückzugsort mitten in der Stadt. Dreifach verglaste bodentiefe französische Fenster zur Gartenseite und hervorragend isolierte Kastenfenster zur Straße sorgen für Ruhe und Energieeffizienz.

Zweitwohnung (ca. 46 m<sup>2</sup>):

Bestehend aus Küche, Bad mit Dusche und zwei Schlafzimmern (je ca. 15 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>),

eignet sich diese Einheit perfekt als Gästebereich, für erwachsene Kinder oder zur Vermietung.

Garçonnière (ca. 24 m<sup>2</sup>):

Ein kompaktes, charmantes Apartment mit Miniküche, Duschbad und Schlafraum – ideal als Homeoffice, Atelier oder zur Kurzzeitvermietung.

Privatgarten in Toplage

Der ca. 133 m<sup>2</sup> große, exklusiv zugeordnete Eigengarten ist eine grüne Oase mit direktem Zugang von der Hauptwohnung. Umgeben von einer Ziegelmauer sowie Thujenhecken bietet er maximale Privatsphäre. Die Terrasse ist mit langlebigen WPC-Dielen ausgestattet – witterungsbeständig und optisch ansprechend. Der liebevoll gestaltete Garten beherbergt Lavendel, Flieder, Rosen, Veilchen und mehr – eine Blütenpracht von Frühling bis Herbst.

Lage und Umgebung

Trotz der ruhigen Wohnatmosphäre befindet sich das Objekt in absoluter Bestlage des 8. Bezirks. Die Infrastruktur ist erstklassig: vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturinstitutionen und Parks sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend.

Diese luxuriöse Gartenwohnung ist ein Unikat – ein stilvoller Rückzugsort mit höchster Lebensqualität inmitten der Stadt. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationendomizil oder mit intelligentem Vermietungskonzept: Diese Immobilie bietet Ihnen außergewöhnliche Möglichkeiten in einem der schönsten Bezirke Wiens. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fragen Sie gerne jederzeit unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

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 <500m

### **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