

**2-Zimmer-Wohnung mit hofseitiger Ausrichtung in
Toplage | Absolute Ruhelage | Josefstädter Straße | Nähe
U2, U6, Straßenbahn Linie 2**



Objektnummer: 4227

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,68 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 137,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	75,62 €
Heizkosten:	127,22 €
USt.:	31,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

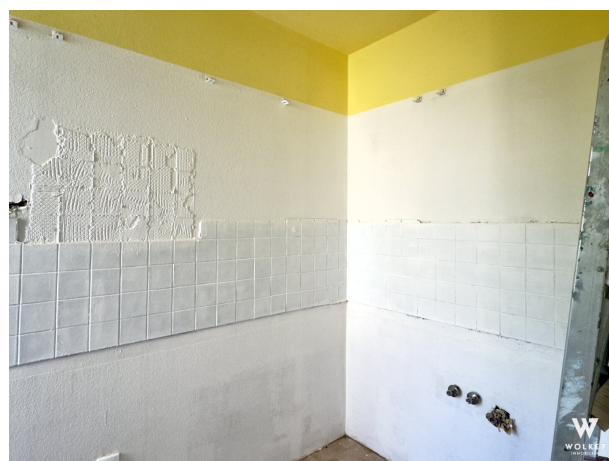


Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 699 113 30 100









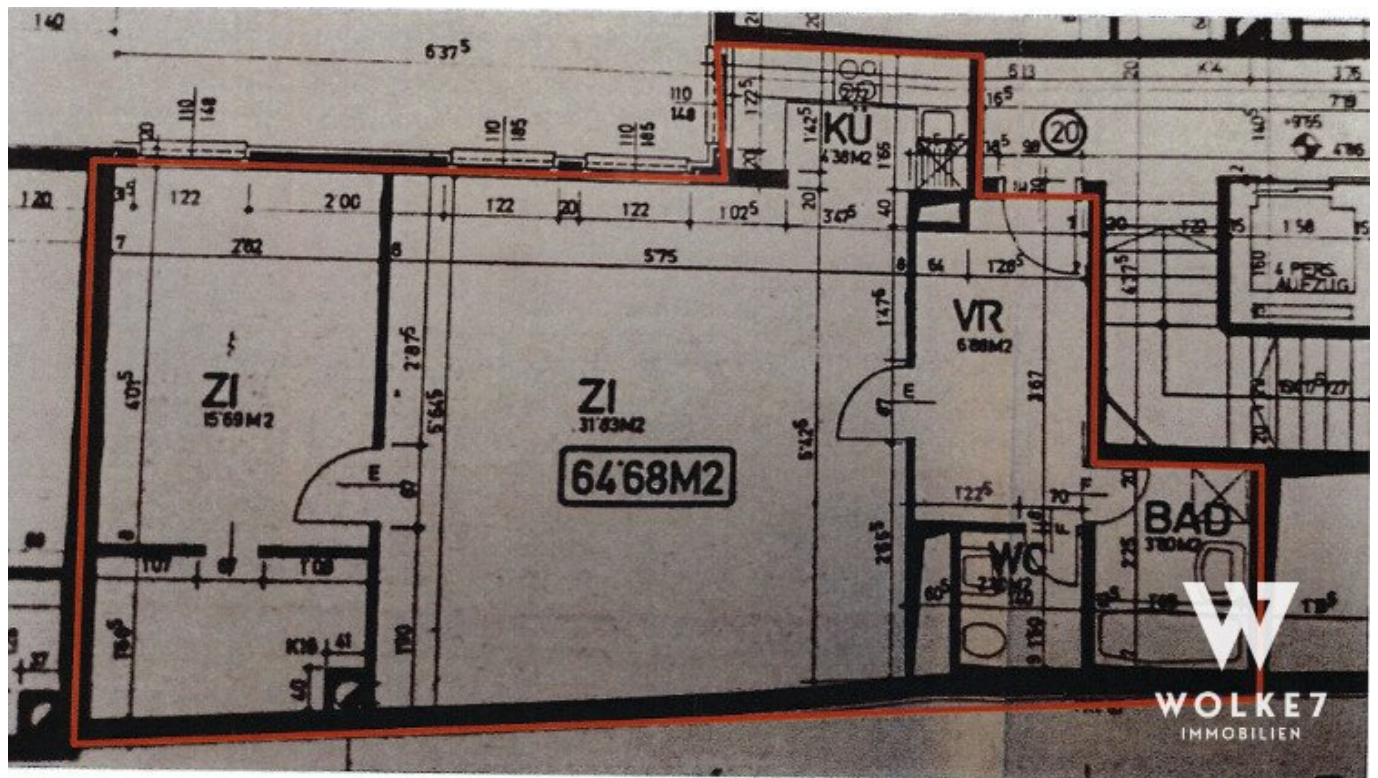




W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Schritte von der Josefstädter Straße entfernt – gelangt diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock** eines architektonisch ansprechenden Neubaus (BJ 1988) zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im zweiten Innenhof eines **besonders ruhigen und grünen Gebäudekomplexes** mit hochwertiger Gemeinschaftsfläche – eine seltene Kombination aus Urbanität und Rückzugsmöglichkeit.

Toplage im Herzen der Josefstadt – urban, charmant und kultureich

Die Immobilie befindet sich in äußerst attraktiver Lage, nur **wenige Gehminuten von der U-Bahn Line U2 und U6, sowie der Straßenbahnlinie 2** entfernt. Die unmittelbare Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl und **hoher Lebensqualität**: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Lokale, Cafés und eine vielfältige Auswahl an kulturellen Einrichtungen – darunter das **renommierte Theater in der Josefstadt** – machen diesen Standort besonders begehrt. Wer zentral wohnen möchte, ohne auf Ruhe und stilvolles Umfeld zu verzichten, ist hier genau richtig.

Für einen ersten Eindruck können Sie die Wohnung bereits jetzt virtuell besichtigen:

Wir stellen Ihnen eine [Online-360°-Tour](#) zur Verfügung, die Ihnen einen umfassenden Blick auf die Räumlichkeiten ermöglicht – bequem von zu Hause aus.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 64,68 m²
- **3. Liftstock**
- **Fenster:** ausschließlich hofseitig, absolute Ruhelage
- **Außenliegende Rolljalousien**
- **Ausrichtung:** Ostseite – angenehmer Lichteinfall am Morgen
- **Separate Küche mit Fenster**

- **Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **Lift bis in den Keller**
- **Kellerabteil:** groß und gepflegt
- **Begrünte Innenhöfe & Gemeinschaftsgarten:** mit Sitzgelegenheiten, Liegestühlen und Sandkiste

Raumaufteilung:

- Vorzimmer (mit Zugang zum Badezimmer, WC und Wohnzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- großzügiges Wohnzimmer (ostseitig, ca. 31 m²)
- Schlafzimmer (ca. 15,7 m², ebenfalls ostseitig)
- begehrter Kleiderschrank/Abstellraum
- separate, helle Küche

Zustand & Verfügbarkeit:

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

Monatliche Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Heizkosten, Warmwasser, Rücklage und USt. betragen derzeit ca. € 254,24.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Wiens – an der Josefstädter Straße mit idealer Nahversorgung, charmanten Lokalen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und perfekter öffentlicher Anbindung (U6, Straßenbahnlinie 2, Nähe Theater in der Josefstadt). Trotz der zentralen Lage genießt man hier absolute Ruhe durch die abgeschirmte Hofsituation im 2. Innenhof.

Interesse geweckt?

Gerne übermitteln wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage sämtliche Pläne und Unterlagen zur Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für Besichtigungen zur Verfügung!

Kosten für die Kaufvertragsabwicklung:

Die Vertragserrichtung erfolgt aufgrund eines laufenden Verlassenschaftsverfahrens zwingend über **Rechtsanwalt Dr. Karl Klein**. Die **Vertragserrichtungskosten betragen 2 % des Kaufpreises** zuzüglich Barauslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer. Bei Eintragung eines Pfandrechts (z. B. bei Finanzierung) fallen zusätzlich **0,3 % des Kaufpreises** an Gebühren an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap