

**Charmante Dachgeschoßwohnung in der Josefstadt –
Nähe Altes AKH & Confraternität**



Objektnummer: 77

Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Skodagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Gesamtfläche:	84,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	498.500,00 €
Betriebskosten:	159,04 €
USt.:	15,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

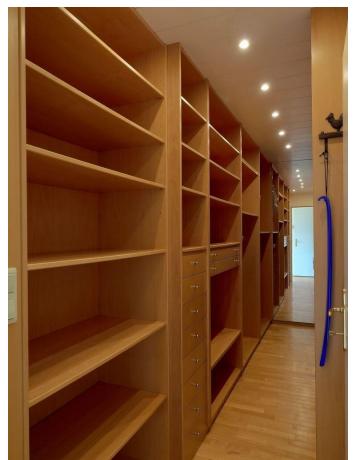
Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Glück

Wohnglück Immobilien e.U.

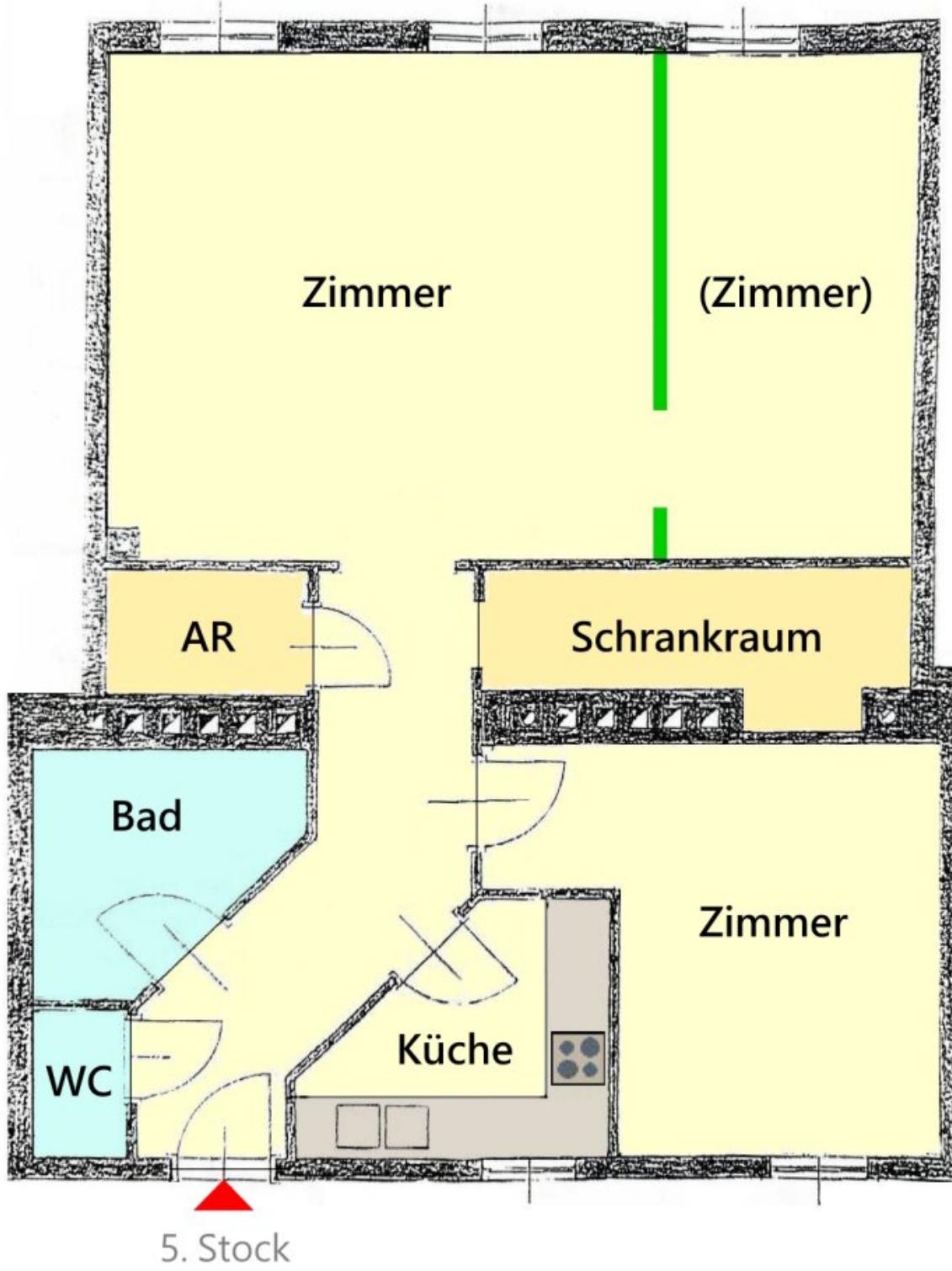












Objektbeschreibung

Diese gepflegte Dachgeschoßwohnung in der **Skodagasse** liegt im 5. Liftstock eines stilvollen Jahrhundertwendehauses, das 1996 um zwei Etagen aufgestockt wurde.

Mit rund **82 m²** Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Raumgefühl mitten in der Josefstadt – **umgeben von vielen medizinischen Einrichtungen, in Nähe des Uni Campus Altes AKH, des Landesgerichts und der Privatklinik Confraternität.**

Lage:

Ruhige Lage mit sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Linien 5, 12, 43 und 44 sorgen für eine effiziente Verbindung in die Innere Stadt sowie zu mehreren U-Bahn-Linien.

Raumaufteilung:

Die Wohnung wurde ursprünglich als **3-Zimmer-Einheit** konzipiert. Derzeit umfasst sie **2 Zimmer plus Schrankraum**, da zwei Räume zu einem hellen, großzügigen Wohnzimmer vereint wurden.

Auf Wunsch errichtet der Verkäufer **durch Einbau einer Trennwand** wieder ein zusätzliches Zimmer.

Das Schlafzimmer ist zu einem **gartenseitigen Laubengang** hin orientiert, der einen schönen Blick über die angrenzenden Gärten bietet und dadurch einen zusätzlichen Freiraum bietet.

Die Küche ist komplett eingerichtet.

Bad (mit Dusche und Waschmaschinenanschluss) und WC sind getrennt.

Zusätzlich vorhanden:

- Abstellraum
- Schrankraum
- Kellerabteil

Die Wohnung ist gepflegt, teilweise modernisierungsbedürftig – eine solide Basis für individuelle Gestaltung und persönliche Wohnideen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap