

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 m² |
| Gesamtfläche: | 84,80 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 2,80 m² |
| Heizwärmebedarf: | C 73,10 kWh / m² * 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.

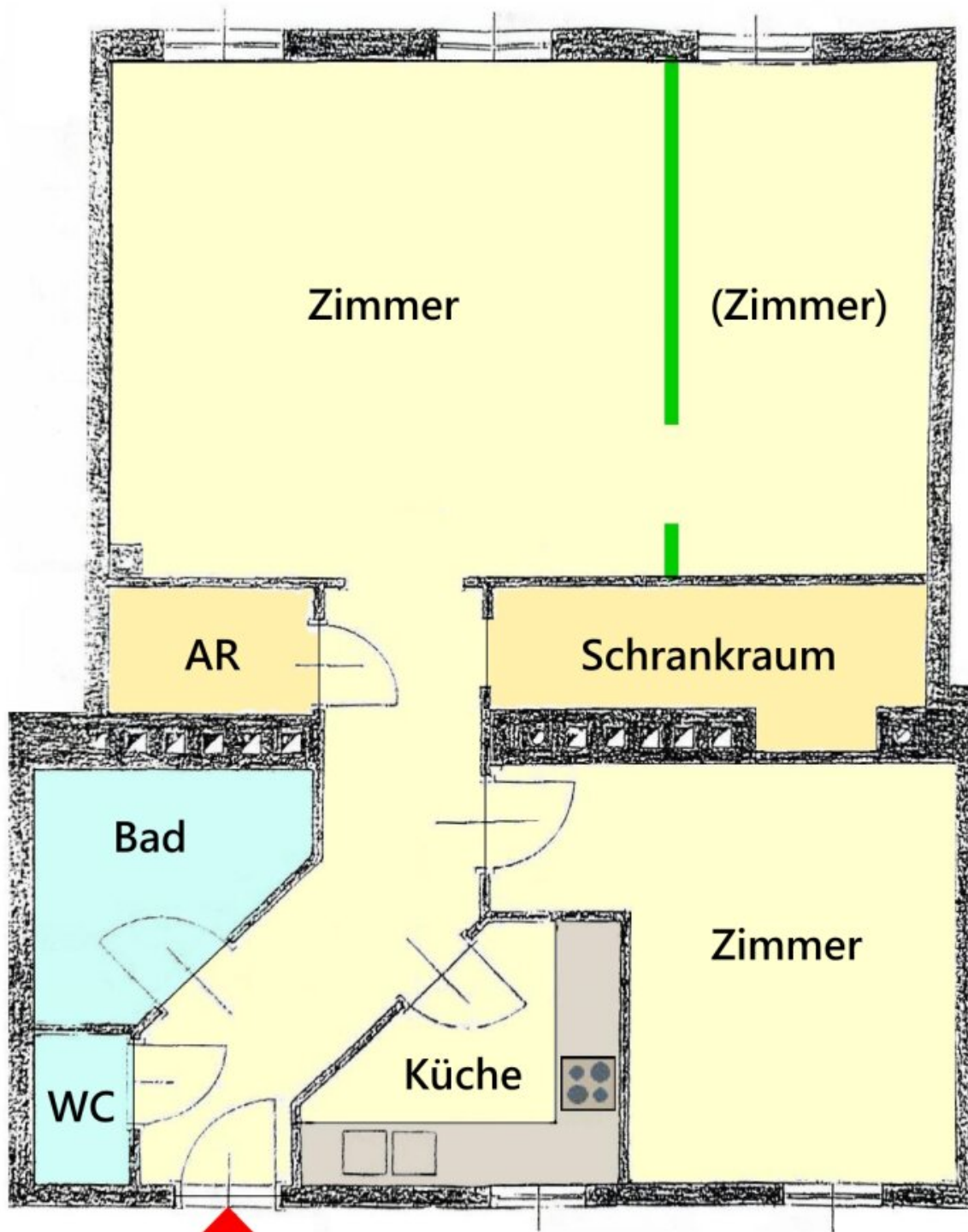












5. Stock

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