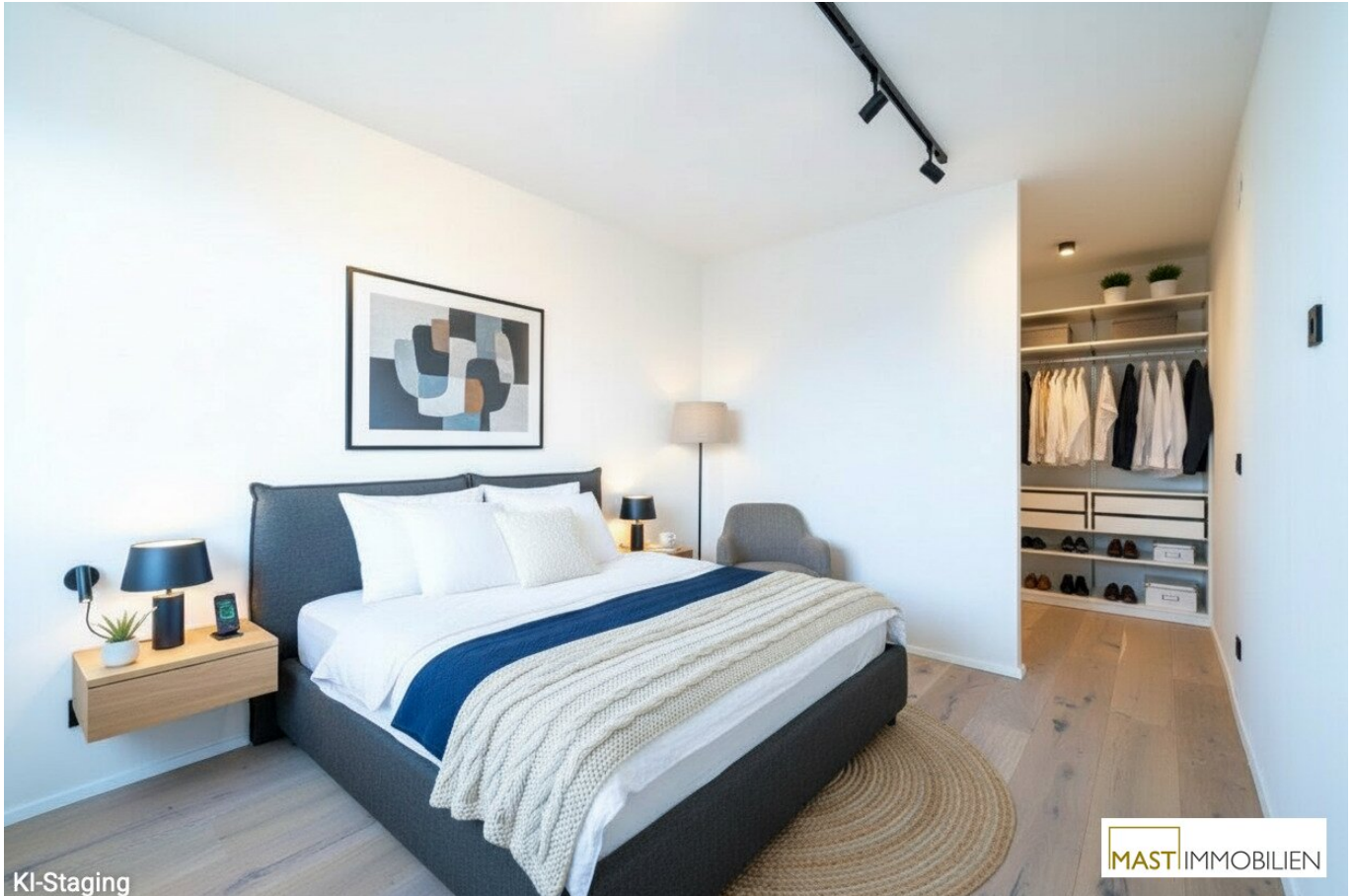


Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1080 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!



Objektnummer: 5387/8306

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Wohnfläche:	51,87 m ²
Nutzfläche:	51,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 92,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	99,13 €
Heizkosten:	154,37 €
USt.:	42,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Vidovic

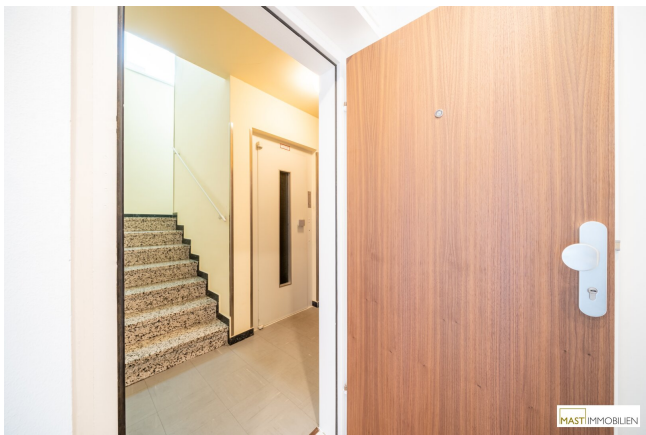
MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 664 967 65 48



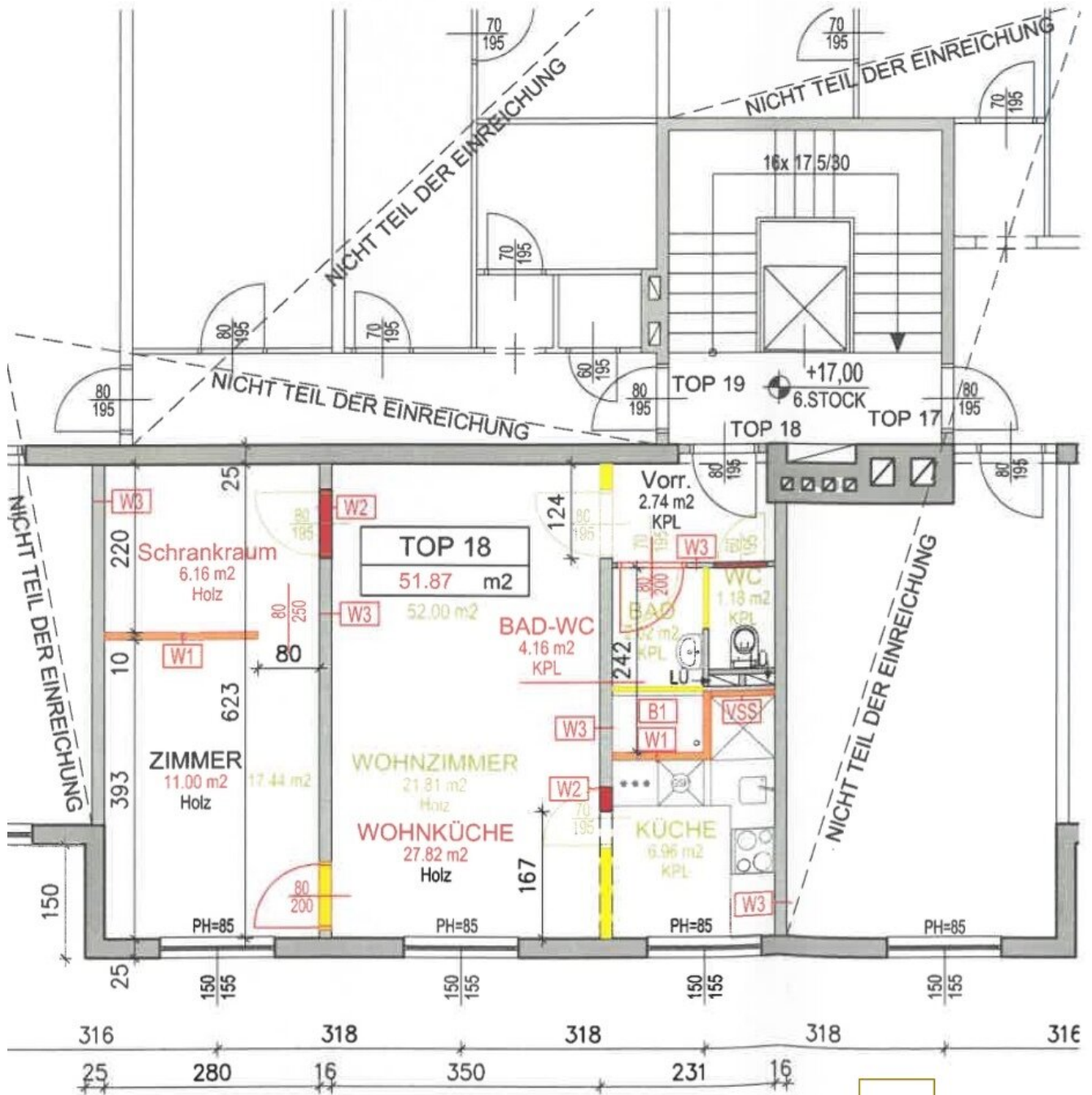








LAGEPLAN



GRUNDRISS TOP 18, 6.STOCK

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 6. Stock am Rande des 8. Bezirks!

Diese **charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche** begeistert durch ihre **helle Wohnküche** und ein **geräumiges Schlafzimmer mit Schrankraum**. Der durchdachte Grundriss schafft ein offenes, freundliches Wohngefühl und bietet Raum für persönliche Gestaltung.

Die Wohnung wurde **komplett saniert** und präsentiert sich in **neuwertigem Zustand**. Sämtliche **Böden wurden erneuert**, die **Stromleitungen komplett ausgetauscht** und das **Badezimmer komplett neu gestaltet**. Eine **neue, vollwertige Küche** wird noch eingebaut und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés sowie Schulen, Apotheken und Ärzte, alles bequem zu Fuß erreichbar.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen, perfekt für alle, die das **urbane Leben Wiens mit Komfort und Charme** genießen möchten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in äußerst zentraler Lage am Hernalser Gürtel 16 im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk (Josefstadt) – einer der gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen Wiens. Die Gegend zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, sehr gute Verkehrsanbindung sowie ein urbanes, lebendiges Umfeld mit hoher Lebensqualität aus.

Verkehrsanbindung:

Die Immobilie liegt nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Alser Straße (U6) entfernt. Zudem befinden sich mehrere Straßenbahnlinien (z. B. 43, 44) sowie Busverbindungen (13A, 48A) in unmittelbarer Nähe, die eine rasche Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Der Westbahnhof und das Zentrum (Schottentor, Universität Wien) sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den Individualverkehr bietet der Gürtel eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsachsen, und mehrere Parkgaragen befinden sich in der Umgebung.

Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten:

Entlang des Hernalser Gürtels und in den angrenzenden Gassen finden sich zahlreiche Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Das Einkaufsviertel rund um die Alser Straße sowie die Josefstädter Straße bieten ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Boutiquen und Dienstleistern.

Bildung und Gesundheit:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen. Auch die Medizinische Universität Wien und das Allgemeine Krankenhaus (AKH) sind rasch erreichbar – ein Pluspunkt sowohl für Studierende als auch für Beschäftigte im Gesundheitswesen.

Freizeit und Erholung:

Trotz der zentralen Lage ist das Objekt nicht weit von grünen Erholungszonen entfernt. Der Palais Schönborn Park und der Hernalser Gürtel-Radweg laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Das nahegelegene Viertel rund um den Yppenplatz bietet zudem ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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