

**RARITÄT: Unbefristete Traumwohnung in der
Piaristengasse (Hofruhelage)**



Objektnummer: 5998/640

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,28 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Gesamtmiete	2.926,15 €
Kaltmiete (netto)	2.260,48 €
Kaltmiete	2.660,13 €
Betriebskosten:	344,65 €
USt.:	266,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5

1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



ermin zur







Objektbeschreibung

Traumhaft sanierte Altbauwohnung in begehrter Ruhelage der Josefstadt!

Die Wohnung in der Piaristengasse wurde 2023 generalsaniert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 141,28 m² und einen kleinen Klopfbalkon im 2. Stock eines eleganten Altbauhauses.

Perfekte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Zentraler Eingangs-/Empfangsbereich mit Zugang zu allen Räumen und zum charmanten kleinen Hofbalkon
- 2 große Zimmer (ca. 27 m² und ca. 26 m²) mit Doppeltüren mit dekorativen Glaselementen und großen Fensterflächen
- große Wohnküche (ca. 26 m² mit sämtlichen Geräten, wie Geschirrspüler, Herd, Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank)
- Schlafzimmer mit Schrankraum (ca. 21 m²)
- Zimmer (ca. 11 m²)
- modernes Tageslichtbad 1 mit Fenster, Toilette, Dusche, Waschbecken und Spiegelwand mit Beleuchtung
- modernes Tageslichtbad 2 mit Fenster, Badewanne, Dusche, Waschbecken und Spiegelwand mit Beleuchtung (Waschmaschinenanschluss)
- separate Toilette mit Waschbecken und Fenster

- Abstellraum
- Technikraum
- Herrschaftliche Raumhöhen

Alles in Allem eine Traumwohnung, die keine Wünsche offen lässt, für eine Familie oder für Personen, die gerne von zu Hause aus arbeiten und das Besondere lieben.

Zentral Wohnen im n der Josefstadt, VIII. Bezirk

Der wunderschöne Bezirk bietet alles was das Herz begehrt! Für den täglichen Bedarf befinden sich Spar und Billa nur wenige Meter entfernt des Objektes. Für Leib und Seele sorgen zahlreiche Top-Lokale zB Café Hummel und Café Eiles mit dem typischen Altwiener Kaffeehaus-charme. Zahlreiche Geschäfte und Dienstleister, ebenso wie Schulen wie zB Gymnasium und HAK liegen Ihnen hier zu Füßen. Für Kunst und Kultur stehen die Tore vom Theater in der Josefstadt für Sie offen!

Öffentliche Anbindungen:

Straßenbahn: 2, 5, 33, 46

U-Bahn: U6 Station Josefstädter Straße (ca. 7 Min. Fußweg)

Buslinie: 13A

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap