

**Exklusiver Altbau-Erstbezug beim Naschmarkt –
hochwertig kernsaniert mit Fußbodenheizung & Lift**



Objektnummer: 7398/2026006

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1859
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,23 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,92 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	87,57 €
USt.:	8,76 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

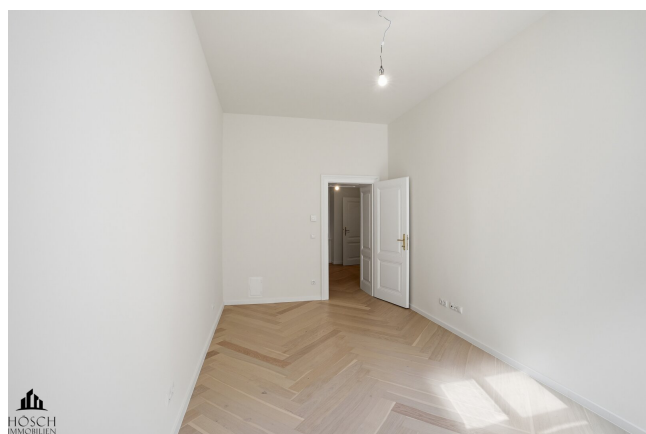
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien

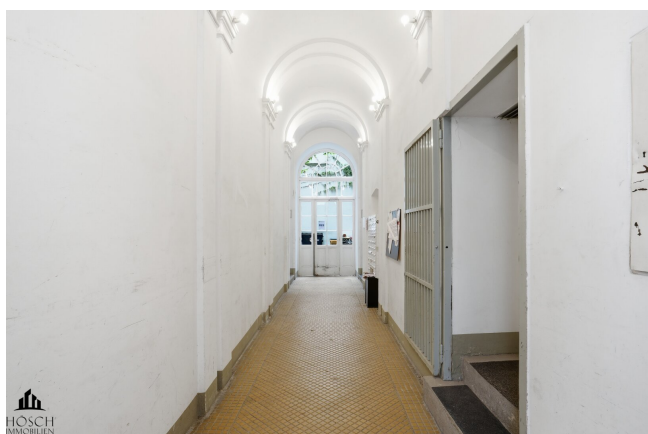


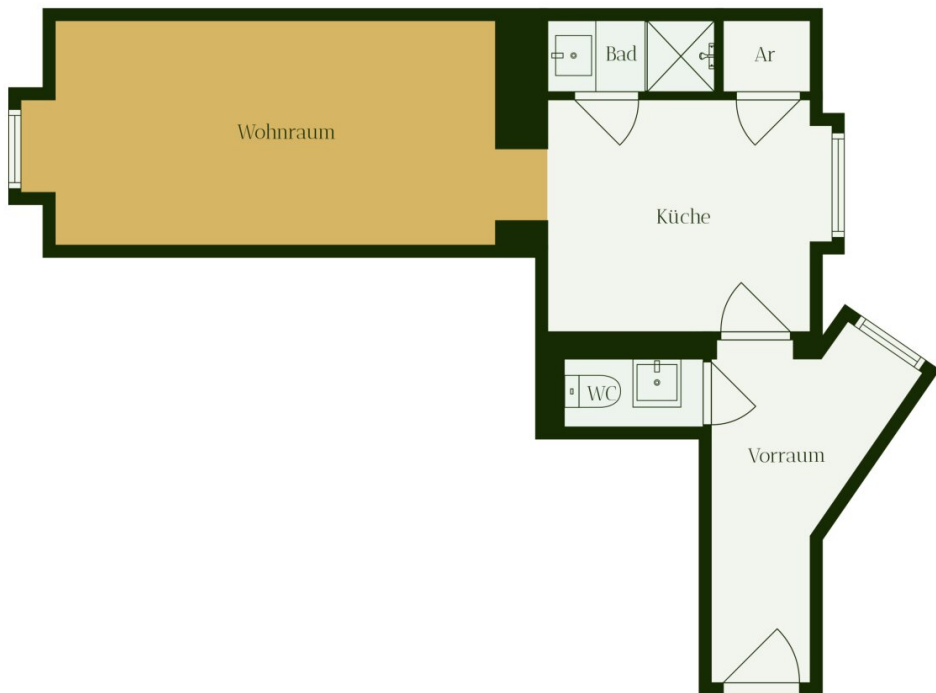












Girardigasse 2 / TOP27A
1060 Wien

Vorraum	7 m'
WC	2 m'
Küche	10 m'
Wohnraum	19 m'
Bad	2 m'
Abstellraum	1 m'
Wohnfläche	41 m'

Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des **6. Wiener Gemeindebezirks** - nur wenige Schritte vom **Naschmarkt** entfernt, befindet sich diese stilvoll kernsanierte Altbauwohnung.

Der **Naschmarkt** ist Wien pur: **lebendig, kulinarisch, urban**. Zwischen Marktständen, Lokalen und historischem Fassaden genießt man hier eine der spannendsten Lagen der Stadt – **direkt vor der Haustüre**.

Die Wohnung liegt in einem klassischen Wiener **Altbau aus dem Jahr 1859** und wurde im Zuge einer hochwertigen **Kernsanierung** umfassend modernisiert. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine gelungene Verbindung zwischen historischem Altbaucharme und zeitgemäßem Wohnkomfort gelegt.

Edle **Parkettböden**, elegante Fliesen, eine moderne **Fußbodenheizung** sowie sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails verleihen der Wohnung ein hochwertiges und stilvolles Wohngefühl.

Die ca. **41 m² große Wohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der attraktiven Lage und der hochwertigen Ausführung eignet sich die Wohnung ideal sowohl für **Eigennutzer** als auch als **Anlagewohnung**.

Ein **Personenlift** ist selbstverständlich vorhanden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **Kellerabteil**.

Ein zusätzliches Highlight: Das **Stiegenhaus** wird zeitnah frisch ausgemalt und die **Gegensprechanlage modernisiert**. Diese Maßnahmen tragen künftig zu einem noch gepflegteren und hochwertigeren Erscheinungsbild des Hauses bei.

RÄUMLICHKEITEN:

- ca. **41,23 m² Wohnfläche**
- Vorraum
- großzügiger Wohn-/Schlafbereich
- Küchenbereich

- modernes Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG:

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung:

- edle **Parkettböden**
- elegante Fliesen in Badezimmer und WC
- moderne **Fußbodenheizung**
- stilvolle Altbauelemente
- **Personenaufzug**
- hochwertige **Kernsanierung**
- **Erstbezug**
- gepflegte Allgemeinflächen

LAGE:

Die **Girardigasse** zählt zu den gefragtesten Wohnlagen des **6. Wiener Gemeindebezirks**. Sie verbindet auf charmante Weise **Wiener Geschichte, Theatertradition und urbanes Lebensgefühl**. Benannt nach dem beliebten Schauspieler und Operettensänger **Alexander Girardi**, in unmittelbarer Nähe zum **Naschmarkt**, der **Mariahilfer Straße** sowie der prunkvollen **Wiener Innenstadt**, steht die Lage bis heute für einen ganz besonderen Flair.

Zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend:

- **U-Bahn-Station Kettenbrückengasse**
- **Karlsplatz** in unmittelbarer Nähe
- zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien
- schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

Auch das **MuseumsQuartier** sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar.

Kaufpreis: € 309.000,--

Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage: € 142,92,--

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap