

Wien, Josefstadt – Wien

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in absoluter Ruhelage

Objektnummer: 2025334019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,4 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	2025334019
Wohnfläche	ca. 61,4 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	390.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	118.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

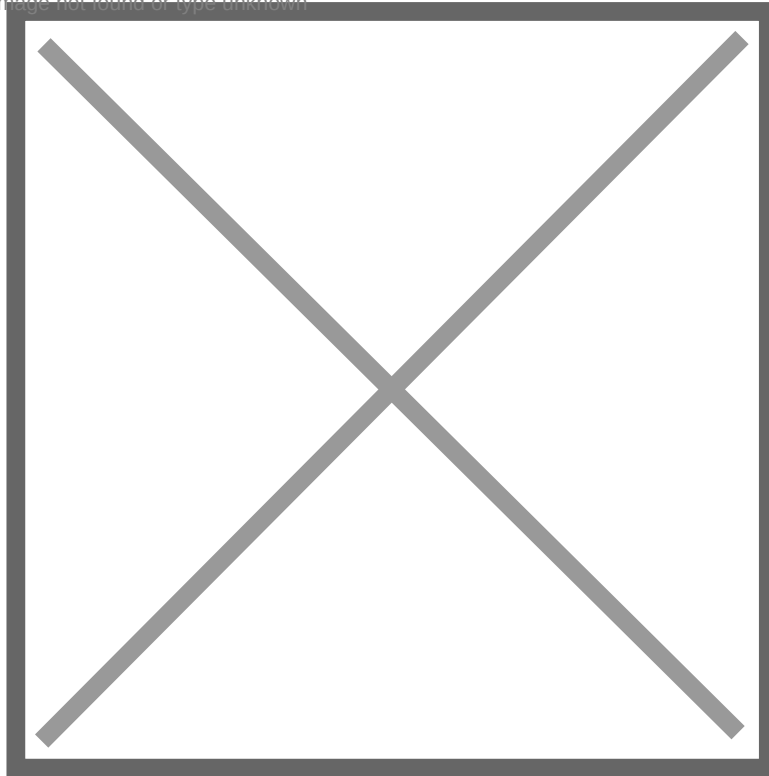
Die Immobilie



Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Grundrisse

Image not found or type unknown



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoß eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1974 und bietet einen herrlichen Blick in den grünen Innenhof.

Der durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme Raumaufteilung – alle Zimmer sind zentral vom Vorraum aus erreichbar. Wohn- und Schlafzimmer sind mit edlem Parkettboden ausgestattet, während Küche, Bad und WC mit zeitlosen Fliesen überzeugen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. Die moderne Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und ist ideal in den Wohnbereich integriert.

Im Vorzimmer und Schlafzimmer schaffen passgenaue Einbauschränke zusätzlichen Platz und fügen sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert – zuletzt in den Jahren 2022 und 2025. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau von Schallschutzfenstern und einer Sicherheitstür.

Ein Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Eigennutzer oder Anleger gleichermaßen

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Ausstattung und Details

- Objektart: Eigentumswohnung
- Baujahr: 1974 (Neubau)
- Wohnfläche: 61,4 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 6. Liftstock
- Kellerfläche: 1,38 m²
- Badezimmer: 1
- Toilette: 1
- Bodenbelag: Parkett
- Heizung: Fernwärme
- Ausstattung: Einbauküche, Personenaufzug, Fahrradabstellraum, Kellerabteil

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Alles zum Standort

In der Stolzenthalgasse gelegen, bietet die Wohnung nicht nur eine herausragende Anbindung an das öffentliche Netz, sondern auch eine ausgesprochen ruhige Lage zentral im 8. Bezirk.

Die U-Bahnlinie U6 sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die zentrale, dennoch ruhige Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung.

Objektnummer: 2025334019 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com