

Wien, Josefstadt - Wien

# Première occupation onirique à Strozzigasse

CODE DU BIEN: 20253445014



PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien**

## En un coup d'œil

|                              |                             |                                     |  |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>20253445014</b>          | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>598.000 EUR</b>                           |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 78 m<sup>2</sup></b> | <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                 |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>                    | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt</b> |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>                    | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>                    | <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités</b>                            |
| <b>Année de construction</b> | <b>1962</b>                 |                                     |  |

**CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien**

## Informations énergétiques

|   |                   |  |                                   |
|---|-------------------|--|-----------------------------------|
| <b>Chauffage</b>  | <b>Gaz</b>        | <b>Certification<br/>énergétique</b>                                     | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| <b>Certification<br/>énergétique<br/>valable jusqu'au</b> | <b>03.09.2029</b> | <b>Consommation<br/>d'énergie</b>  | <b>216.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>  |
| <b>Source<br/>d'alimentation</b>                          | <b>Gaz</b>        | <b>Classement<br/>énergétique</b>  | <b>D</b>                          |
|   |                   | <b>Année de<br/>construction selon le<br/>certificat<br/>énergétique</b> | <b>1962</b>                       |

CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



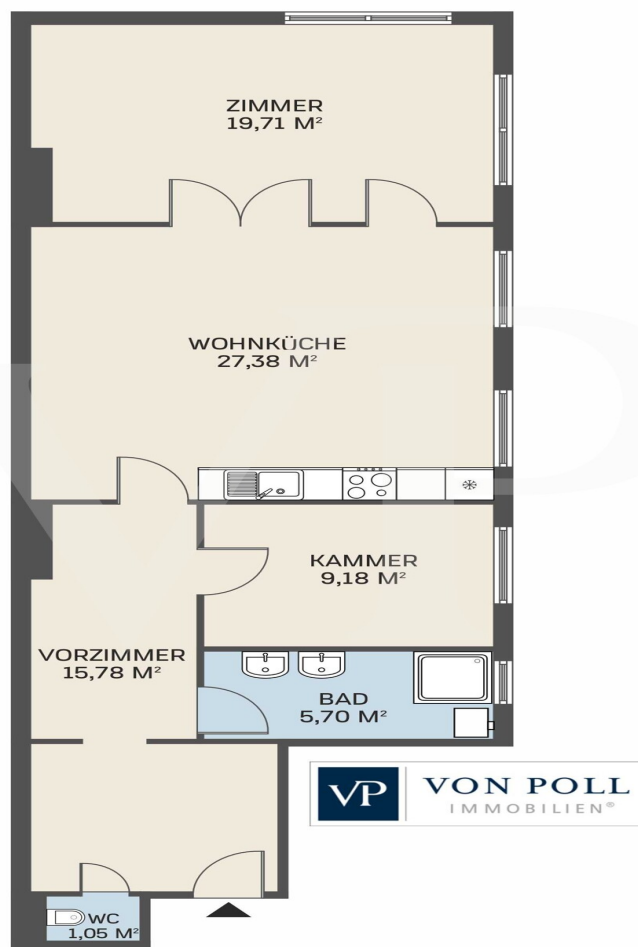
CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien**

## Une première impression

Ce superbe appartement de 3 pièces, rénové avec goût, est situé rue Strozzigasse, au cœur du très prisé 8e arrondissement, Josefstadt. L'immeuble, bien entretenu et datant des années 1960, est équipé d'un ascenseur et se trouve à deux pas des commerces, des lieux culturels et des parcs. Entièrement modernisé en 2023, l'appartement est disponible immédiatement et en parfait état. D'une superficie d'environ 78 m<sup>2</sup>, il comprend une cuisine dînatoire spacieuse avec des meubles de qualité, deux pièces supplémentaires, une salle de bains élégante, des toilettes invités et un hall d'entrée accueillant. Son emplacement privilégié, donnant sur une cour intérieure exceptionnellement calme, est un atout majeur : toutes les fenêtres offrent une vue sur cette cour abritée, garantissant une intimité totale et une atmosphère paisible, un luxe rare en plein centre-ville. La rénovation a porté sur l'ensemble des surfaces, sols, fenêtres, ainsi que sur la cuisine et la salle de bains. Des équipements modernes, des matériaux de qualité et des lignes épurées créent un cadre de vie contemporain et chaleureux, sans aucun frais supplémentaire à prévoir. Situation et infrastructures : Cet appartement situé sur la Strozzigasse bénéficie d'un emplacement central dans le très prisé 8e arrondissement de Vienne, Josefstadt. Un supermarché BILLA se trouve directement dans l'immeuble, facilitant ainsi vos courses quotidiennes. D'autres commerces et services de proximité, tels que Hofer, BIPA, des boulangeries et une supérette ouverte 24h/24 et 7j/7, sont accessibles à pied. Transports : Les transports en commun sont à proximité immédiate : la ligne de tramway 46 est à une minute à pied et l'arrêt de bus 13A se trouve juste devant l'immeuble, permettant un accès rapide aux principaux centres commerciaux et à la gare centrale. Les stations de métro (U2 Rathaus, U3 Volkstheater, U6 Thaliastraße) sont à quelques minutes à pied ou en tramway, garantissant une mobilité optimale. Loisirs et culture : Profitez pleinement de la culture à votre porte : le célèbre Theater in der Josefstadt (390 m) est à proximité immédiate, tandis que le Volkstheater (610 m) et l'Opéra d'État de Vienne (1,5 km) vous invitent à assister régulièrement à des spectacles. Des espaces verts comme le Volksgarten, le Burggarten et le Rathauspark sont accessibles à pied et offrent de parfaits havres de paix en pleine nature. Établissements scolaires : Idéal pour les familles et les étudiants : le Centre d'enseignement à distance se trouve dans l'immeuble, et les écoles, lycées et crèches sont facilement accessibles. La Vienna Business School Hamerlingplatz et d'autres établissements d'enseignement sont à quelques minutes à pied. Conclusion : Cet appartement de la Strozzigasse allie vie urbaine, infrastructures complètes, excellentes liaisons de transport, vie culturelle riche et loisirs à proximité – un emplacement idéal pour les acquéreurs exigeants qui souhaitent profiter des atouts de la vie viennoise dans un quartier de choix.

**CODE DU BIEN: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt - Wien**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**