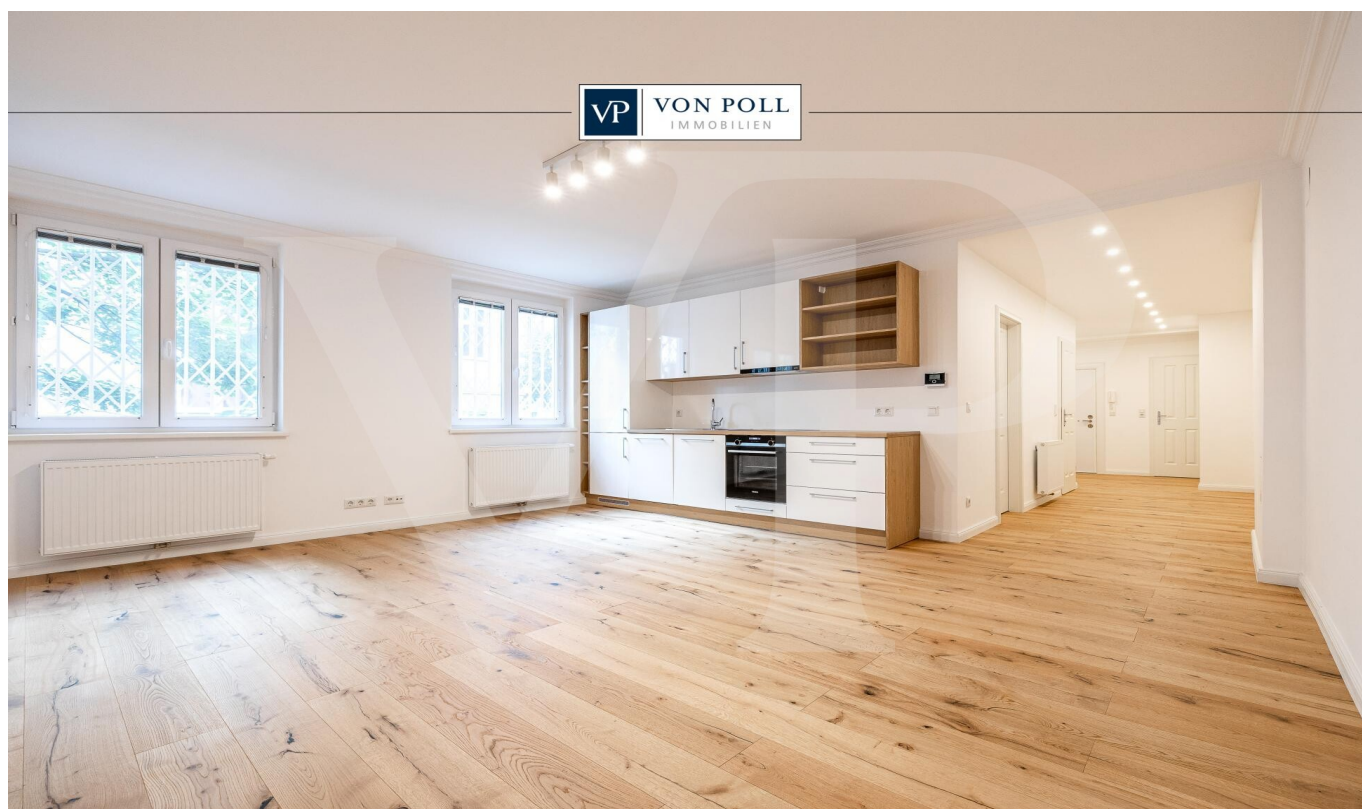


Wien, Josefstadt – Wien

# Primo appartamento da sogno in Strozzigasse

Codice oggetto: 20253445014



PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	20253445014
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	216.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà



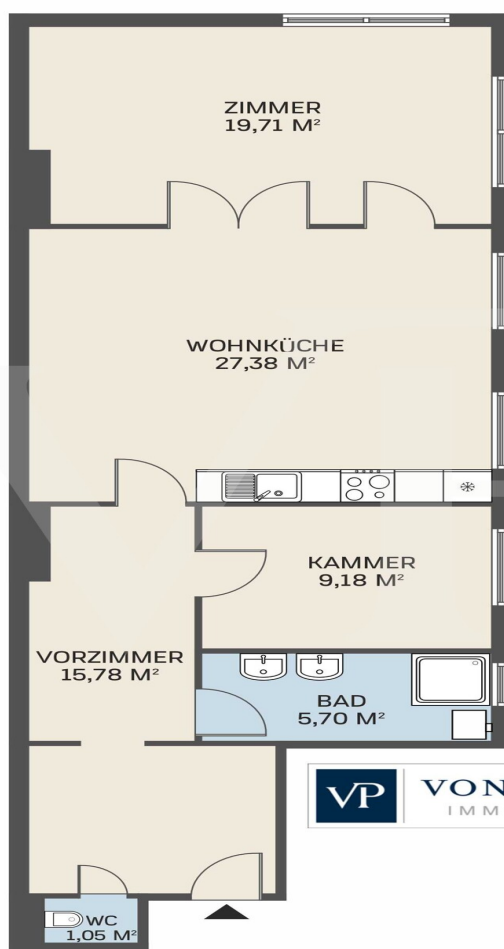
Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Una prima impressione

Questo trilocale ristrutturato con gusto si trova in Strozzigasse, nel cuore dell'ambitissimo 8° distretto di Josefstadt. L'edificio ben tenuto, risalente agli anni '60, è dotato di ascensore e si trova a pochi passi da negozi, attrazioni culturali e parchi. Completamente ristrutturato nel 2023, l'appartamento è ora disponibile per il primo utilizzo in perfette condizioni. Circa 78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile comprendono un'ampia cucina abitabile con mobili di alta qualità, due camere aggiuntive, un bagno elegantemente arredato, un WC per gli ospiti e un accogliente ingresso. La posizione eccezionalmente tranquilla sul cortile è un punto di forza: tutte le finestre si affacciano sul cortile riparato, offrendo completa privacy e un'atmosfera rilassata – un lusso raro in una posizione centrale in città. La ristrutturazione ha interessato tutte le superfici, i pavimenti, le finestre, nonché la cucina e il bagno. Infissi moderni, materiali di alta qualità e linee pulite creano un'esperienza abitativa contemporanea e accogliente che non richiede ulteriori investimenti. Posizione e infrastrutture: L'appartamento in Strozzigasse vanta una posizione centrale nel famoso 8° distretto di Vienna, Josefstadt. Un supermercato BILLA si trova direttamente nell'edificio, rendendo le commissioni quotidiane un gioco da ragazzi. Altri servizi locali come Hofer, BIPA, panetterie e un minimarket aperto 24 ore su 24, 7 giorni su 7, sono facilmente raggiungibili a piedi. Collegamenti di trasporto: I trasporti pubblici sono nelle immediate vicinanze: la linea del tram 46 è a solo un minuto a piedi e l'autobus 13A ferma proprio di fronte, offrendo un rapido accesso a importanti destinazioni per lo shopping e alla stazione ferroviaria principale. Le stazioni della metropolitana (U2 Rathaus, U3 Volkstheater, U6 Thaliastraße) sono raggiungibili in pochi minuti a piedi o in tram, garantendo una mobilità ottimale. Tempo libero e cultura: Il divertimento culturale è proprio a due passi: il rinomato Theater in der Josefstadt (390 m) si trova nelle immediate vicinanze, mentre il Volkstheater (610 m) e l'Opera di Stato di Vienna (1,5 km) invitano ad assistere regolarmente a spettacoli. Spazi verdi come il Volksgarten, il Burggarten e il Rathauspark sono raggiungibili a piedi e offrono un rifugio perfetto nella natura. Istituti scolastici: Ideale per famiglie e studenti: il Centro per l'Apprendimento a Distanza si trova direttamente nell'edificio, mentre scuole, licei e asili sono facilmente raggiungibili. La Vienna Business School di Hamerlingplatz e altri istituti scolastici sono raggiungibili in pochi minuti a piedi. Conclusione: L'appartamento in Strozzigasse combina la vita urbana con un'infrastruttura completa, ottimi collegamenti di trasporto, un'atmosfera culturale e opportunità ricreative nelle vicinanze: una posizione perfetta per acquirenti esigenti che desiderano godere dei vantaggi della vita cittadina viennese in una posizione privilegiata.

Codice oggetto: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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