

Wien, Josefstadt

# Helle, renovierte Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Klimaanlage

Codice oggetto: 20263345004



PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt**

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

**Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>20263345004</b>
Superficie netta	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1973</b>

Prezzo d'acquisto	<b>729.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Attico</b>
Compenso di mediazione	<b>3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.02.2034</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1973</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>		

Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt

## 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: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt**

## Una prima impressione

Sie betreten Ihre eigene Dachgeschoss-Wohnung im 5. Stock – per Aufzug – und werden sofort von viel Tageslicht und einer angenehmen, offenen Atmosphäre empfangen. Diese 86 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung wurde 2023 komplett renoviert und präsentiert sich in einem topmodernen, gepflegten Zustand: hochwertige Materialien, frische Wände, teils neue Böden, Fenster und Sanitär – alles auf gehobenem Niveau.

### Zimmereinteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Abstellraum und direktem Zugang zu der Terrasse
- zwei separate, helle Schlaf- oder Arbeitszimmer, wobei eines Richtung grünen Innenhof und das andere Straßenseitig gelegen sind
- Terrasse: 12 m<sup>2</sup> sonniger Freibereich – ideal nach Süden/Ost ausgerichtet (perfekt fürs Frühstück, Home-Office-Pausen oder Abendessen im Freien)
- Bäder & Sanitär: Badezimmer mit moderner Ausstattung, separates WC
- Küche: separate Küche mit maßgetischlerten Einbauschränken, in den Innenhof ausgerichtet
- großzügiges Vorzimmer mit stilechten Einbauschränken und Mosaikparkett

### Ausstattung:

- Böden & Fenster: Gehobene Qualität durchgehend – edle Parkett- oder Designboden-Optik, moderne Isolierverglasung für Ruhe und Energieeffizienz
- Heizung & Energie: Fernwärme

**Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk Josefstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren charmanten Altbaucharakter, zahlreiche Cafés, Restaurants sowie eine ausgezeichnete Nahversorgung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinische Infrastruktur sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Durch die Lage zwischen Josefstädter Straße und Lerchenfelderstraße besteht eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn und U-Bahn in kurzer Distanz), wodurch sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Bezirke schnell erreichbar sind. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit nahegelegenen Plätzen und Grünflächen (der beliebte Tigerpark) eine hohe Wohn- und Lebensqualität.**

**Codice oggetto: 20263345004 - 1080 Wien, Josefstadt**

## **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)**