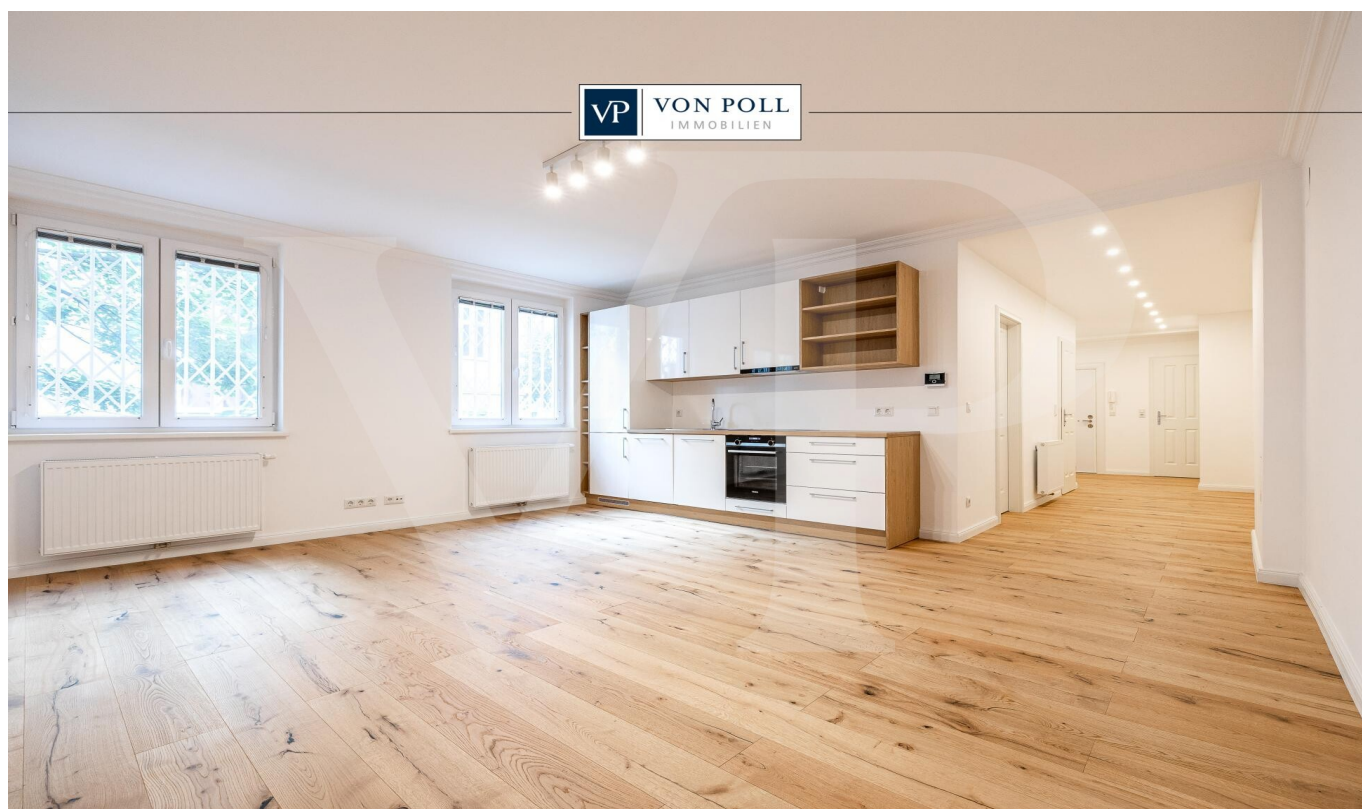


Wien, Josefstadt – Wien

# Traumhafter Erstbezug in der Strozzigasse

Número da propriedade: 20253445014



PREÇO DE COMPRA: 629.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Numa vista geral

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Número da propriedade | 20253445014           |
| Área                  | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 3                     |
| Quartos               | 2                     |
| Casas de banho        | 1                     |
| Ano de construção     | 1962                  |

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| Preço de compra             | 629.000 EUR                              |
| Apartamento                 | Piso                                     |
| Comissão para arrendatários | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt |
| Tipo de construção          | Sólido                                   |
| Móveis                      | WC de hóspedes                           |

Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 03.09.2029 | Procura final de energia                                 | 216.10 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | D                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1962                     |

Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



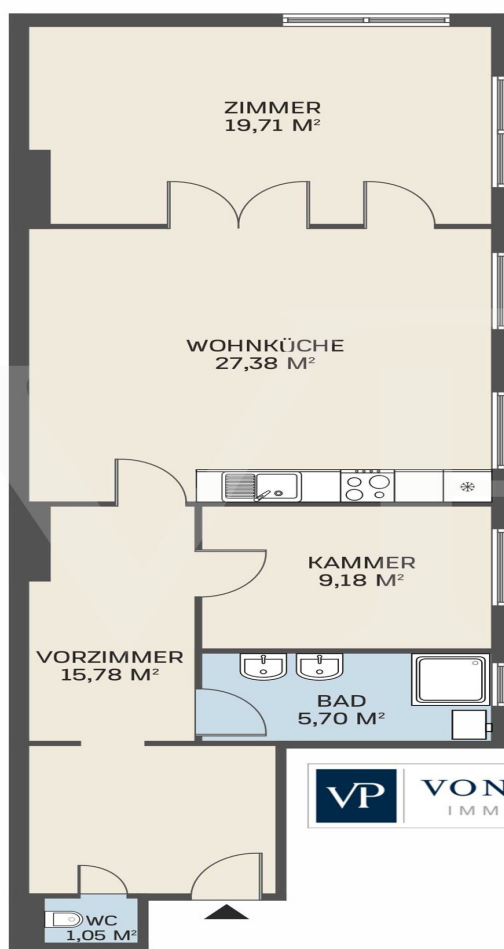
Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## O imóvel



Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Uma primeira impressão

Diese geschmackvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Strozzigasse – mitten im begehrten 8. Bezirk Josefstadt.

Das Wohnhaus aus den 1960er-Jahren ist gepflegt, verfügt über einen Lift und liegt nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Parks entfernt.

Die Wohnung wurde 2023 vollständig modernisiert und präsentiert sich heute als Erstbezug in neuwertigem Zustand. Auf ca. 78 m<sup>2</sup> verteilen sich eine großzügige Wohnküche mit hochwertiger Küchenzeile, zwei weitere Zimmer, ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, ein Gäste-WC und ein einladender Vorraum.

Besonders hervorzuheben ist die ausgesprochen ruhige Innenhoflage: Alle Fenster blicken in den geschützten Hofbereich – hier genießen Sie vollkommene Privatsphäre und eine entspannte Wohnatmosphäre, ein seltener Luxus in zentraler Stadtlage.

Die Renovierung umfasste sämtliche Oberflächen, Böden, Fenster sowie Küche und Bad. Moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und klare Linien schaffen ein zeitgemäßes, einladendes Wohngefühl, das keine weiteren Investitionen erfordert.

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung in der Strozzigasse besticht durch ihre zentrale Lage im beliebten 8. Wiener Bezirk Josefstadt. Ein BILLA-Supermarkt befindet sich direkt im Haus, wodurch Alltagserledigungen zum Kinderspiel werden. Weitere Nahversorger wie Hofer, BIPA, Bäckereien und ein 24/7-Greißler sind bequem zu Fuß erreichbar.

### Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe: Die Straßenbahnlinie 46 ist nur eine Gehminute entfernt, der Bus 13A hält direkt vor der Tür und verbindet Sie schnell mit wichtigen Einkaufszielen sowie dem Hauptbahnhof. U-Bahnstationen (U2 Rathaus, U3 Volkstheater, U6 Thaliastraße) sind in wenigen Minuten zu Fuß oder per Straßenbahn erreichbar – eine optimale Mobilität ist somit garantiert.

### Freizeit & Kultur:

Kulturgenuss liegt direkt vor der Haustür: Das renommierte Theater in der Josefstadt (390 m) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, das Volkstheater (610 m) und die Wiener Staatsoper (1,5 km) laden zu regelmäßigen Besuchen ein. Grünflächen wie Volksgarten, Burggarten und Rathauspark sind fußläufig erreichbar und bieten perfekte

Rückzugsorte im Grünen.

Bildungseinrichtungen:

Ideal für Familien und Studierende: Das Zentrum für Fernstudien befindet sich direkt im Haus, während Schulen, Gymnasien und Kindergärten bequem erreichbar sind. Die Vienna Business School Hamerlingplatz und weitere Bildungseinrichtungen liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Fazit:

Die Wohnung in der Strozzigasse vereint urbanes Lebensgefühl mit umfassender Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung, kulturellem Flair und naher Erholung – ein perfekter Standort für anspruchsvolle Käufer:innen, die die Vorteile des Wiener Stadtlebens in bester Lage genießen möchten.

Número da propriedade: 20253445014 - 1080 Wien, Josefstadt – Wien

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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