

Wien, Josefstadt

# Ein Stück Natur in der Stadt – Gartenwohnung im 8. Bezirk

CODE DU BIEN: 20253441030



PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20253441030
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1865

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher USt
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## Informations énergétiques

Chauffage	Électro	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Source d'alimentation	Électrique	Consommation d'énergie	207.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



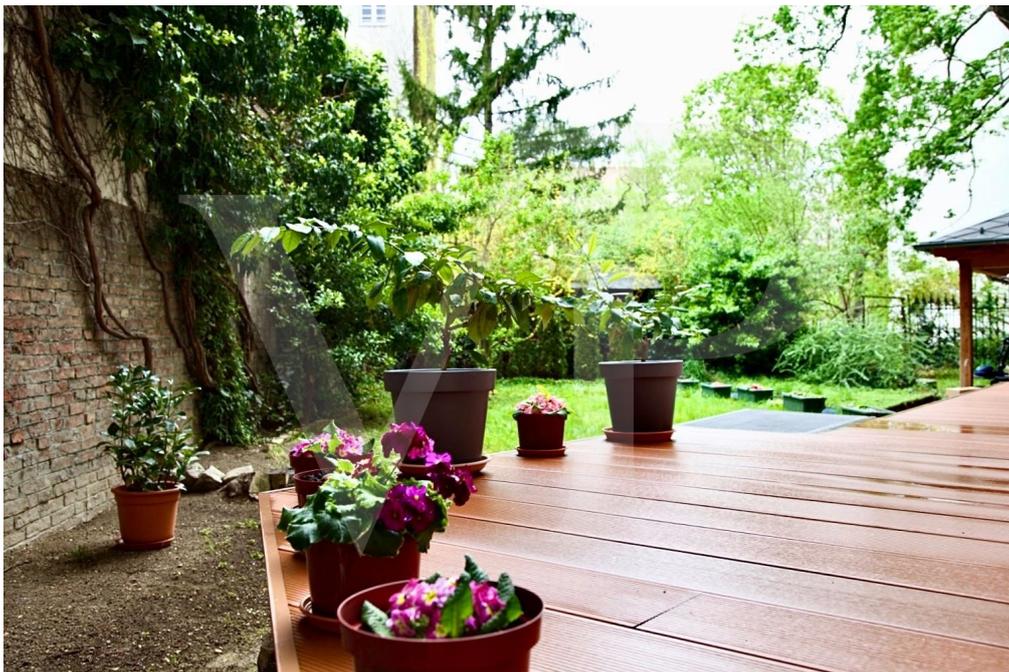
CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



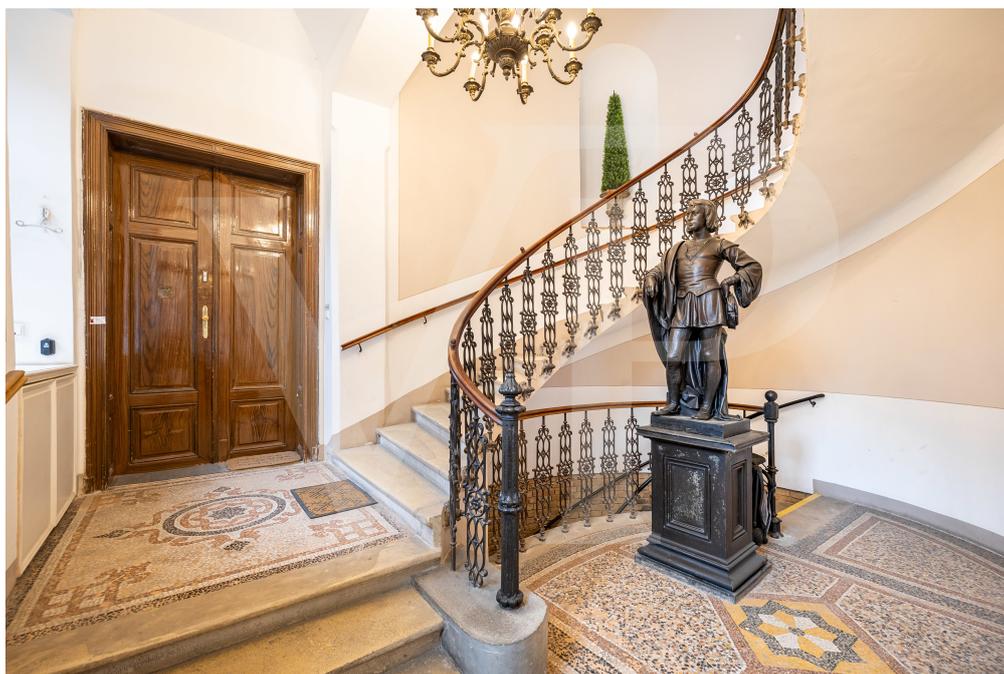
CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



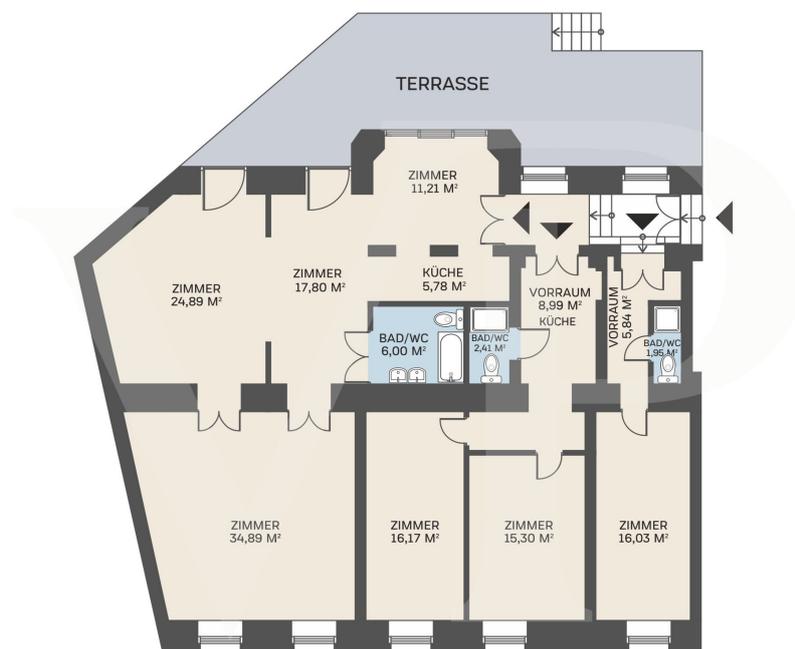
CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## 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: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt**

## Une première impression

Betreten Sie Ihren perfekten Rückzugsort in Bestlage des 8. Bezirks.

Herzstück dieses Refugiums ist der private Garten mit großer Terrasse. Im Sommer geniessen Sie den Garten in vollen Zügen im Kreise Ihrer Lieben und holen ihn mittels großer Fenster ganzjährig in Ihre Wohnung.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung inspirieren von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Juwels.

Dieser wunderschöne Stilaltbau in einem Neorenaissance-Haus mit hohen Gewölbedecken und Flügeltüren wurde stilschön und liebevoll von der Eigentümerin in den Jahren 2016-2018 renoviert.

Aktuell bieten sich drei abgeschlossene Einheiten, welche aber auch problemlos mittels kleinerer Adaptierungen in eine Einheit verschmolzen werden können.

Die Hauptwohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> erwartet Sie mit zwei herrschaftlichen Zimmern, einer großen Wohnküche und einem Bad. Weiterhin stehen eine Zweizimmerwohnung und ein Einzimmerappartement zu Ihrer Verwendung als Homeoffice, Gästezimmer oder abgeschlossene Einheit für die älteren Kinder.

Die Fenster zur Strassenseite sind Kastenfenster mit einer exzellenten Wärme- und Schallisolierung. Spaletten dunkeln über Nacht vollkommen ab und sorgen im Sommer für angenehm kühle Temperaturen.

Zur Gartenseite sind alle historischen Fenster auf dreifachverglaste französische, bis zum Boden reichende Drehkipp-Fenster ausgetauscht worden. Die Wohnung ist sehr hell und angenehm ruhig obwohl sie zentral im 8. Bezirk liegt.

**CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Alser Strasse mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist nur 3 Minuten entfernt. Die Josefstädter Strasse mit Restaurants, Cafes und Geschäftslokalen ist in 5 Gehminuten erreichbar.

Der Hammerlingpark und der Schönbornpark mit grosszügigen Kinderspielplätzen und grossen Grünflächen sind 5 Gehminuten entfernt.

Drei Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe: Das Piaristengymnasium, das Gymnasium Albertgasse und das Gymnasium Feldgasse.

Der Universitätscampus im alten AKH ist in 5 Gehminuten erreichbar. Der 1. Bezirk ist in 10 Gehminuten erreichbar.

Arztpraxen und das Privatspital Confraternität sind in 2-5 Gehminuten erreichbar.

Alles in allem bietet diese wunderbare und hochwertige Gartenwohnung eine sehr hohe Wohn- und Lebensqualität, eine entspannende grüne Oase mitten in der Stadt. Eine grosszügige Rarität, wo die Zeit stillsteht und ein ruhiges und gediegenes Leben mitten in der Stadt möglich ist.

CODE DU BIEN: 20253441030 - 1080 Wien, Josefstadt

## 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)