

1080 Wien,Josefstadt | Wohnung | Objektnummer: 735

Erstbezug - Rarität Altbau Gartenwohnung im Herzen der Josefstadt



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Erstbezug - Rarität Altbau Gartenwohnung im Herzen der Josefstadt



Lage

Strozzigasse

Beschreibung

Diese rund 91 m² große Gartenwohnung vereint den zeitlosen Charme eines Gründerzeithauses mit anspruchsvollem modernem Design. Hinter der aufwendig strukturierten Altbaufassade hat das Architekturbüro AW Architekten im Erdgeschoss ein hochwertiges Refugium geschaffen. Die feine Ausstattung zieht sich durch alle Räume und sorgt für ein rundum stimmiges Wohngefühl.

Die direkt angeschlossene Terrasse mit eigenem Gartenanteil erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen privaten Rückzugsort im Grünen.

Raumaufteilung:

Vorraum, Gästetoilette, Wirtschaftsraum (mit WM Anschluss), großzügiger Wohnraum mit Anschlüsse für eine Wohnküche - direkter Ausgang auf die Terrasse und den Garten, Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, angrenzender Schrankraum und en-suite Badezimmer (Wanne/Dusche/WC).

Ausstattung:

Landhausdielen Eiche (astfrei und geölt), hochwertiges Feinsteinzeug von Ceramica Fioranese, glasierte keramische Fliesen von Artisan Grigio im Sanitärbereich, Sanitärausstattung und Armaturen von Duravit/ Ideavit/ Zucchetti, Fußbodenheizung, Deckenleuchten/Wandleuchten.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch seine herausragende Lage: In Gehdistanz zur Wiener Innenstadt und eingebettet in ein lebendiges Umfeld mit charmanten Boutiquen, gemütlichen Cafés und sämtlichen Angeboten des täglichen Bedarfs. Einkäufe und wichtige Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.



Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten den Ring sowie den zentralen Verkehrsknotenpunkt Volkstheater. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien garantieren eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Richtungen der Stadt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 91 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 101,73 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 2,58 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 18,6 m ²	Möbiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	1898
Gärten:	1		
Keller:	1	Energieausweis:	
Terrassen:	1	Gültig bis:	27.11.2033

Ausstattung

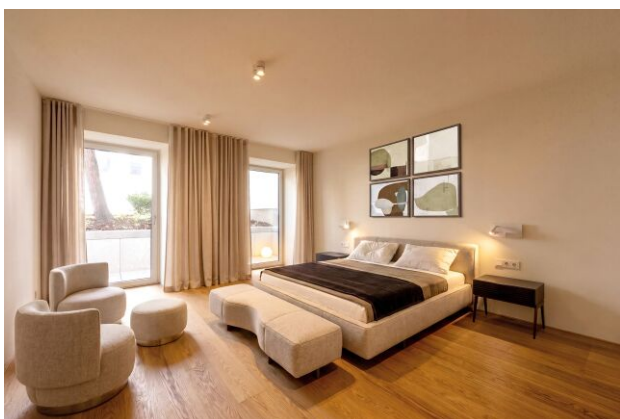
Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	WCs:	Gäste-WC
Fahrrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Garage
Beleuchtung:	Deckenleuchten	Extras:	Alarmanlage, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.065.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	144,22 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	104,95 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	14,42 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	263,59 €		



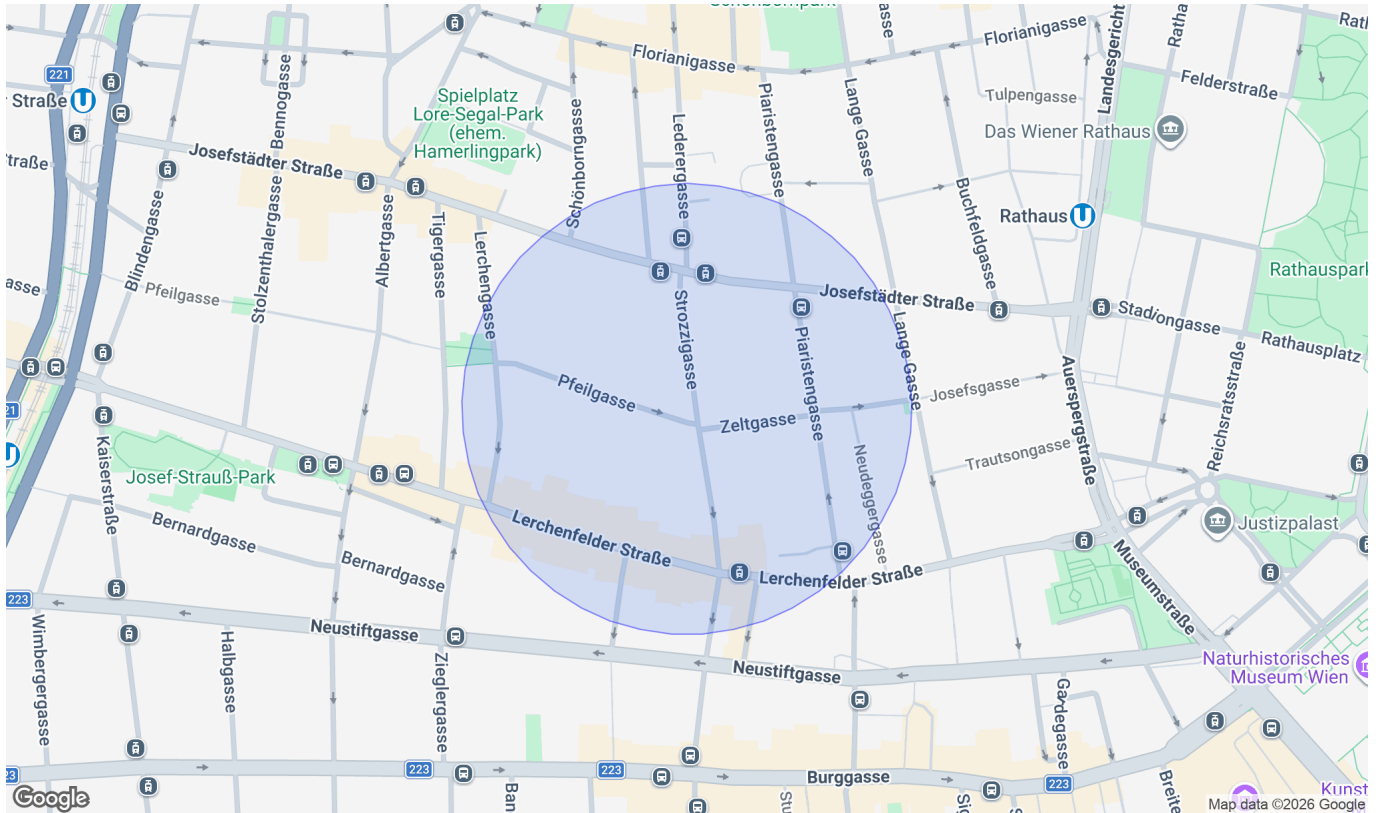
Weitere Fotos





Lage

1080 Wien,Josefstadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
 Trattnerhof 2/308-312
 1010 Wien

T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

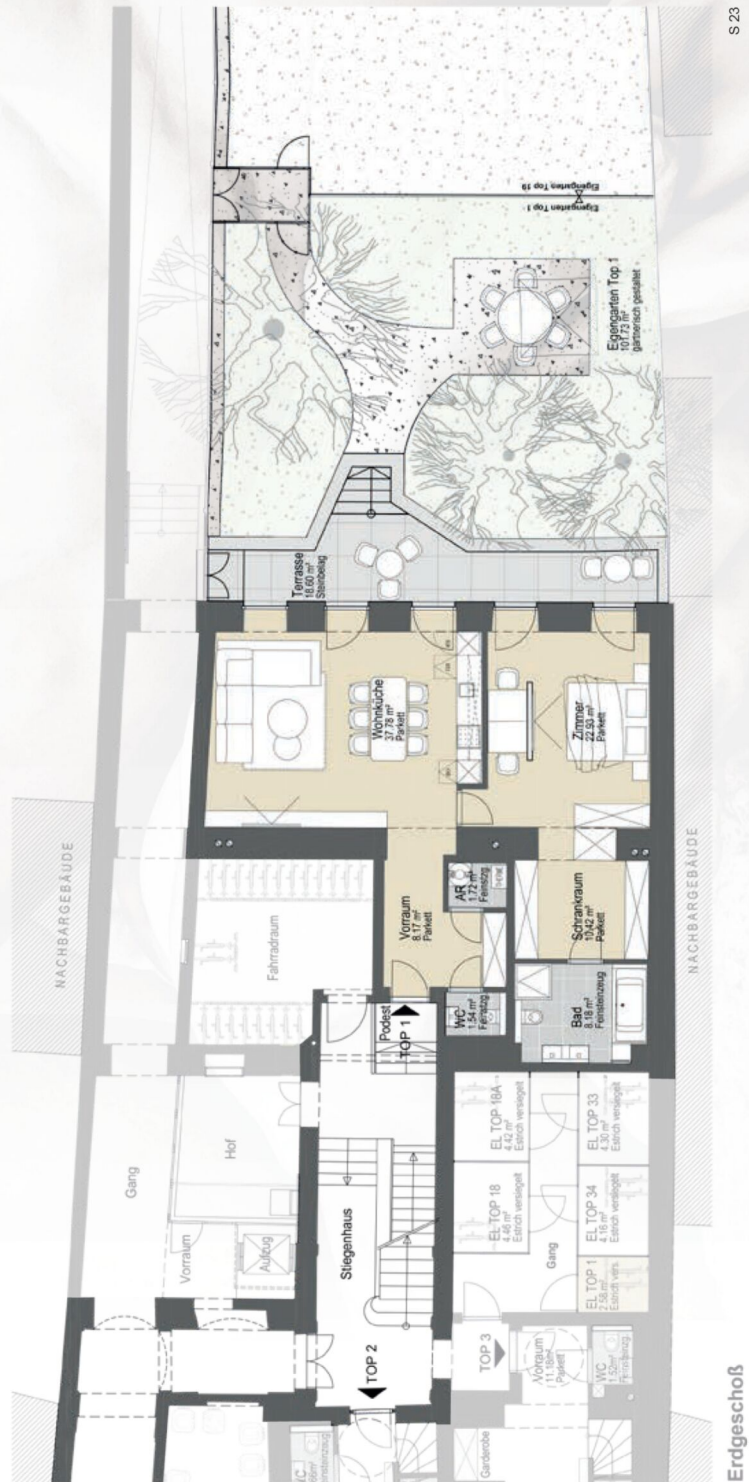
Plan

MAISON 2 GARTENWOHNUNG TOP 1

GRUNDRISS EG 1:100



TOP 1	
EG	8.17 m²
Vorraum	1.54 m²
WC	1.72 m²
Wohnküche	37.78 m²
Zimmer	22.93 m²
Schlafraum	10.42 m²
Bad	8.19 m²
Einlagerungsraum (EG): 2.98 m²	
Gesamt: 90.73 m²	



S 23



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

