

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96

m +43 699 107 493 39

e ck@fhi.at

w www.fhi.at



wunderschöne Eigentumswohnung in der Josefstadt\*\*\*komplett und hochwertig möbliert\*\*\*quasi

Erstbezug

1080 Wien

Nähe: Lerchenfelder Straße



ECKDATEN

Objektnummer 7119

Wohnfläche	ca. 112,5 m <sup>2</sup>
Beziehbar	sofort
Baujahr	1955
Etage	5. Etage
Zimmeranzahl	3,5
Kellerfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	1

KAUF

Kaufpreis 1.275.000,00 €

NEBENKOSTEN

Grundbucheintragung 1,1%  
Grunderwerbsteuer 3,5%

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96

m +43 699 107 493 39

e ck@fhi.at

w www.fhi.at



wunderschöne Eigentumswohnung in der Josefstadt\*\*\*komplett und hochwertig möbliert\*\*\*quasi

Erstbezug

1080 Wien

Nähe: Lerchenfelder Straße

## OBJEKTDDETAILS

- **Adresse:** Josefstadt, 1080 Wien
- **Objekttyp:** Eigentumswohnung
- **Baujahr:** 1955 (gepflegter Neubau)
- **Wohnfläche:** ca. 113 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 3 zuzüglich Nebenräume ( zentrales Vorzimmer, Wohnsalon, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche und WC, Extra WC, Küche komplett mit allen Geräten )
- **Stockwerk:**5 mit Aufzug
- **Bezug:** Sofort bezugsfähig
- **Zustand:** Exzellent – hochwertig saniert und vollständig möbliert
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Böden:** Edles Eichendielenparkett, Feinsteinzeug in Bad/WC

## HIGHLIGHTS DER WOHNUNG

- **Luxuriöse Vollmöblierung** – stilvolle Designermöbel, Maßanfertigungen, modernste Geräte
- **Raumhöhe & Licht** – großzügiger Grundriss, hohe Decken, lichtdurchflutete Räume
- **Moderne Küche** – vollausgestattete hochwertige Einbauküche mit Essplatz
- **Wellness-Badezimmer** – mit Walk-in-Dusche, Naturstein-Elementen & Fußbodenheizung, Badewanne, WC
- **Schlafbereich** – ruhiges großzügiges Schlafzimmer mit hochwertigem Boxspringbett und Einbauschränke, sowie 2. Schlafzimmer mit 2 Einzelbetten, Kleiderschrank etc.
- **Arbeits- oder Gästezimmer** – 2 Einzelbetten mit hochwertigen Springboxmatratzen, Kleiderschrank etc.
- **Technik und Elektrik auf dem neuesten Stand** – Glasfaseranschluss

## LAGE – WOHNEN IN DER JOSEFSTADT

Die Josefstadt, der 8. Bezirk Wiens, zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt:

- **Zentral und charmant**
- **Infrastruktur:** Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Galerien in unmittelbarer Umgebung
- **Kultur & Bildung:** Volkstheater, Theater in der Josefstadt, Universität Wien fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Anbindung:** U2, U6, Straßenbahnlinien 2, 5, 33 sowie Buslinien in wenigen Minuten erreichbar

## BESONDERHEITEN

- Kein Sanierungsbedarf
- Sofortiger Bezug möglich – ideal als **Hauptwohnsitz**, **Zweitwohnung** oder **repräsentativer Firmensitz**
- Ruhige Innenhoflage trotz zentraler Stadtlage
- Optional: Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe verfügbar (nach Verfügbarkeit)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Christian Kreamsner

t +43 1 342 222 96  
m +43 699 107 493 39  
e ck@fhi.at  
w www.fhi.at



**Christian Kreamsner**

t +43 1 342 222 96  
m +43 699 107 493 39  
e ck@fhi.at  
w www.fhi.at

