

**FLÜGELTÜREN, HOHE UND REPRÄSENTATIVE RÄUME, ELEGANTES  
ENTRÉ UND PLATZ FÜR VIEL KREATIVEN  
GESTALTUNGSSPIELRAUM ... OHNE PROVISION!**

**Josefstädterstraße, bei der Schönborn-gasse, nahe dem  
Hammerlingpark. Nahe dem 13A Autobus und auch nicht wirklich weit  
zur Innenstadt**

Nach treuer Nutzung während vergangener Jahrzehnte, eröffnet sich hier für die künftigen Eigentümer ein neuer Lebensabschnitt. Die Räume atmen die Geschichten vergangener Tage und laden herzlich dazu ein, frische Ideen und kreative Visionen auf gleich 145m<sup>2</sup> Raum, loszulassen.

Wohl gerade des sanierungsbedürftigen Zustandes wegen, bietet diese Wohnung die perfekte Leinwand für Ihren privaten und beruflichen Neuanfang. Gestalten Sie ihre Träume, lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und verwandeln Sie diesen Ort in ihr ganz persönliches Refugium. Gerne helfen wir dabei :)

Sie möchten jetzt mehr über diese Wohnung erfahren? ...

**Raumangebot und Ausstattung**

Auf 145m<sup>2</sup> stellt sich Ihre neue Wohnung mit einem beeindruckenden Raumangebot vor. Gleich beim Betreten begeistern gleichermaßen die große, einladende Eingangsdiele und die eleganten, hohen Flügeltüren. Das repräsentative Herzstück der Wohnung, sind die drei großen, südseitigen Zimmer - in einer Flucht, entlang der Josefstädterstraße.

Zwei abseits gelegene Räume, einmal nord- und einmal ost-seitig, jeweils in den ruhigen Innenhof ausgerichtet, sind perfekt für den privaten Rückzug.

Wie auf dem Grundriss zu sehen ist, wurde die Küche ganz hinten im kleinen Kabinett platziert. Ich bin ja nur die Maklerin ;))) - würde ich die Wohnung kaufen, ich würde wahrscheinlich dort ein zweites Badezimmer einbauen, welches direkt von meinem Schlafzimmer zu begehen ist (ist ja nur eine Idee). Das kleine Badezimmer und die separate Toilette im Eingangsberich sowie ein kleiner Raucherbalkon, runden das Angebot ab.

Nur zur Info:

Um in eine schöne Erstbezugswohnung einziehen zu können, werden die Kosten auf ca. 200.000 - 250.000 ? geschätzt. Aktuell finden sich Fischkrät-Parkettböden und alte Holzfenster (sogenannte Kastenfenster) Ein alter Heizkessel bedient die Gasetagenheizung. Die Küche ist ausgestattet.

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - Eur 524,95. Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (Eur 361,19 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung (Eur 163,76).

Die Angabe über die angesparte Reparaturrücklage wird nachgeliefert. Aktuell sind keine, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen geplant, resp. zu erwarten.

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Im edlen 8. Wiener Gemeindebezirk, in der sogenannten Josefstadt. Im ersten Stock eines charmanten Gebäudes, direkt auf der belebten Josefstädterstraße Nr 58. Der Hamerlingpark befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zum verweilen ein. Ein paar Straßen weiter befindet sich der Schönbornpark, der auch über Sportanlagen verfügt. Die Straßenbahnstation der Linie 2 "Albertgasse" befindet sich quasi vor der Türe, mit der man auch in wenigen Stationen in der Nähe des Rathauses aussteigen kann.

Für eine Pause und guten Kaffee bietet sich das klassische Wiener Kaffeehaus "Café Hummel" an.

**Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: Straßenbahn Linie 2 befindet sich direkt vor der Haustür, die Linien 5 und 33 befinden sich zwei Gehminuten weiter. Die nähe zur U6 Station "Josefstädterstraße" bietet eine gute Anbindung zum Ubahnnetz. Die Buslinie 13A ist auch in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Weiterführender Knotenpunkt: Die Josefstädterstraße ist eine lokale Verbindung vom Stadtzentrum in den 8. Bezirk und zum Gürtel.

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4406  
**Ort:** 1080 Wien  
**Nähe:**  
**Wohnfläche:** 145m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 1m<sup>2</sup>  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Kellerabteil

**Kaufpreis:** EUR 730.000  
**Betriebskosten:** EUR 361,19  
**Reparaturrücklage:** EUR 163,76  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**Zustand Objekt:** renovierungsbedürftig  
**Baujahr:** ca. 1900  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 4  
**Stockwerk:** 1. Stock  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** Süden - Norden - Osten

**HWB-Wert:** 186,3kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** E  
**GEE-Wert:** 2,8  
**GEE-Klasse:** E

**Lage:** gute Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** Bim 2, 5, 33, Bus 13A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

EINKAUF - Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung - Supermarkt, Bäcker, Apotheke. Viele kleine Cafés laden zu einem Brunch oder einen Nachmittagskaffee mit Freunden ein. Bei den vielen Lokalen mit kulinarischen Köstlichkeiten haben Sie die Qual der Wahl, wo sie als nächstes zu Mittag essen.

Die Nähe zum AKH und dem St. Anna Kinderspital sorgen für eine gute ärztliche Infrastruktur.

BILDUNG - Schulen, Kindergärten und auch die Musikschule Wien sind fußläufig erreichbar. Zum Theater in der Josefstadt kann man entweder spazieren oder 1 Station mit der Straßenbahn fahren - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises. Mit einer Novelle zum Gerichtsgebührengesetz (GGG) werden Immobilien zur Deckung des persönlichen Wohnbedarfs mit einem Teil der Bemessungsgrundlage von bis zu ? 500.000,- von der Eintragungsgebühr (1.1%) befreit.

Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. Kosten der Vertragsabwicklung: Pauschalhonorar (jeweils inkl. anfallender 20% Umsatzsteuer) plus Barauslagen.

bei einer kaufenden Person Eur 6.850.-

bei zwei kaufenden Personen Eur 7.150.-

Maklerhonorar: Eur 0,00 - Käufer bezahlt keine Provision.

**MEINE EMPFEHLUNG:**

Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.

Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.

Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1

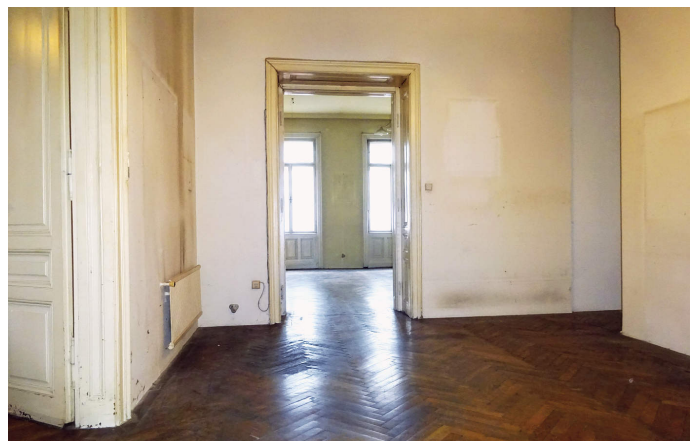
Gerne vermittele ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

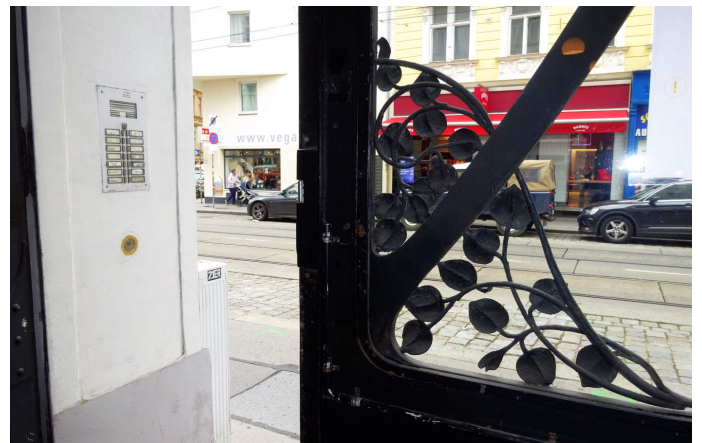
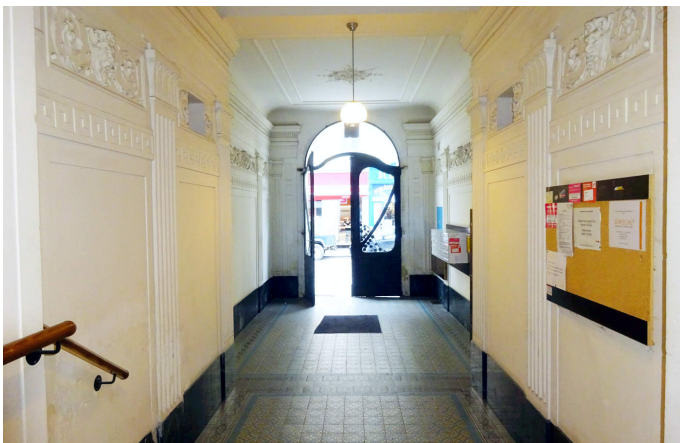
**Fotos zu Immobilie 21 4406**

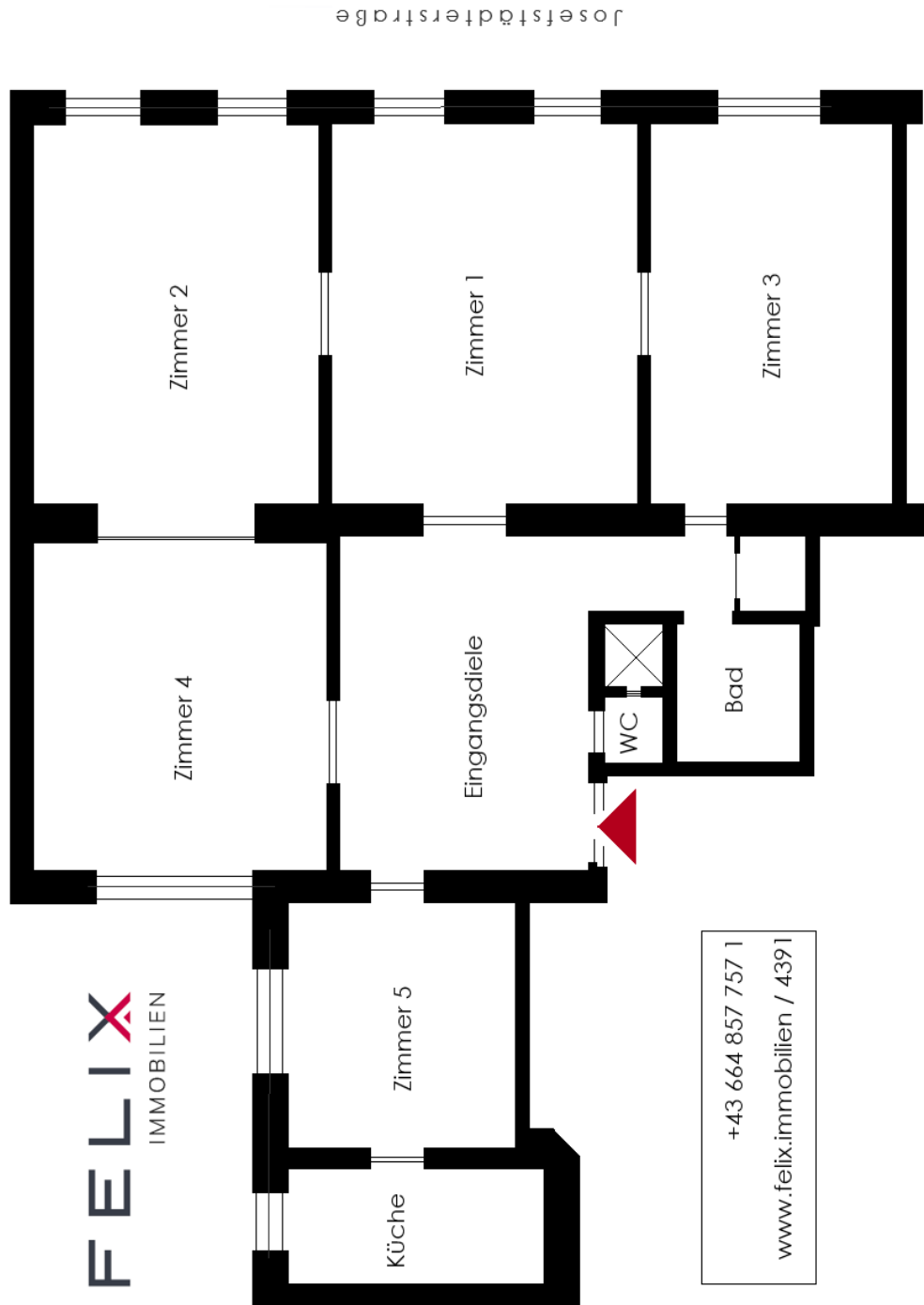
**FLÜGELTÜREN, HOHE UND REPRÄSENTATIVE RÄUME, ELEGANTES  
ENTRÉ UND PLATZ FÜR VIEL KREATIVEN  
GESTALTUNGSSPIELRAUM ... OHNE PROVISION!**











**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4406**

**FLÜGELTÜREN, HOHE UND REPRÄSENTATIVE RÄUME, ELEGANTES  
ENTRÉ UND PLATZ FÜR VIEL KREATIVEN  
GESTALTUNGSSPIELRAUM ... OHNE PROVISION!**

