

Wien, Josefstadt

# Gartenoase in Bestlage

Property ID: 20253441020



PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6

Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## At a glance

Property ID	20253441020	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	Commission	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher USt
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1865		

Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Energy Data

Energy Source	Electro	Energy Certificate	Energy demand certificate
Power Source	Electric	Final Energy Demand	207.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D

Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property





Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



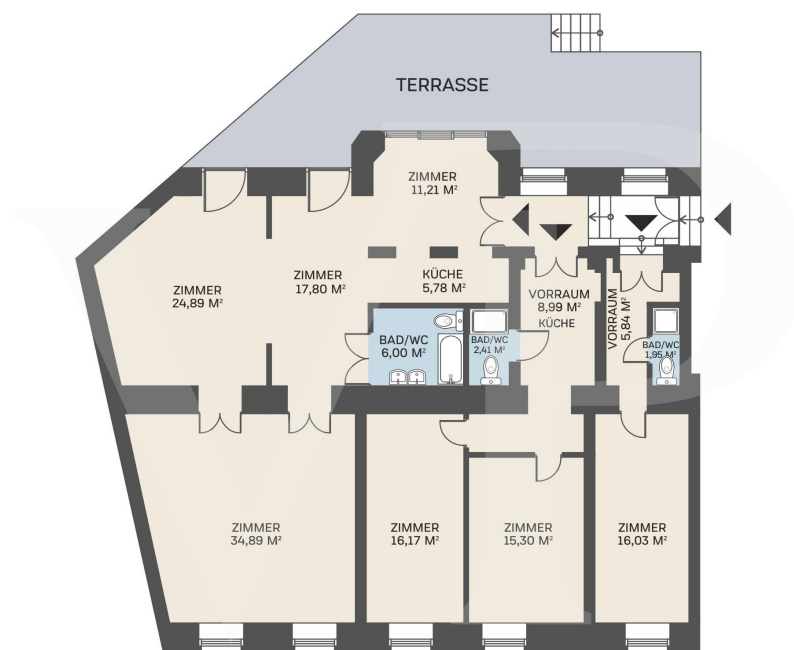
Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## The property



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## A first 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 stilecht 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.



Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## All about the location

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.

Property ID: 20253441020 - 1080 Wien, Josefstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienna - 1st district

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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