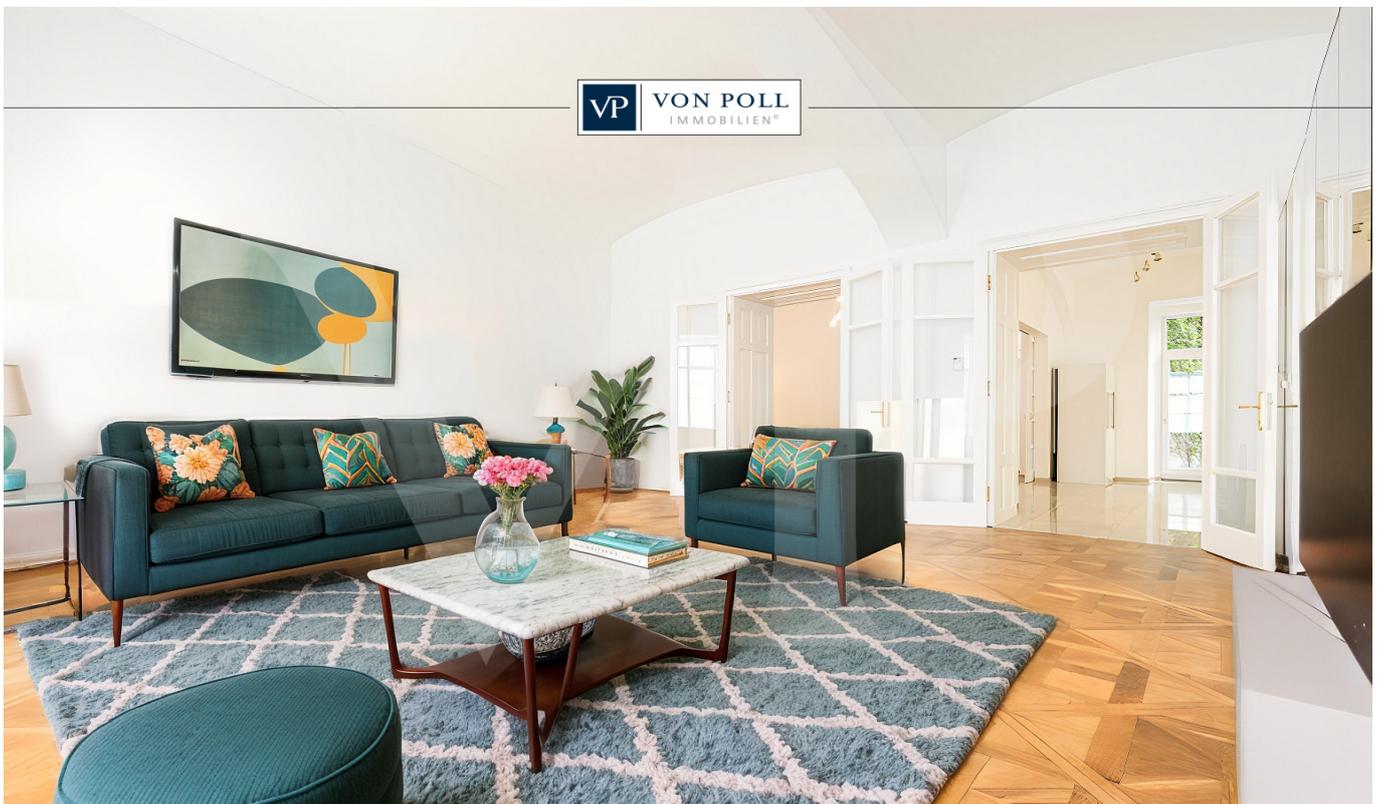


Wien, Josefstadt

Stilaltbau mit großem Eigengarten

????????? ??????????: 20243445017



???? ??????: 1.675.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????????: 6

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	20243445017	????? ???????	1.675.000 EUR
????????????	ca. 180 m ²	????????????	3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher USt
?????????	6	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	3		

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?????????????? ????????????

???? ????????????

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



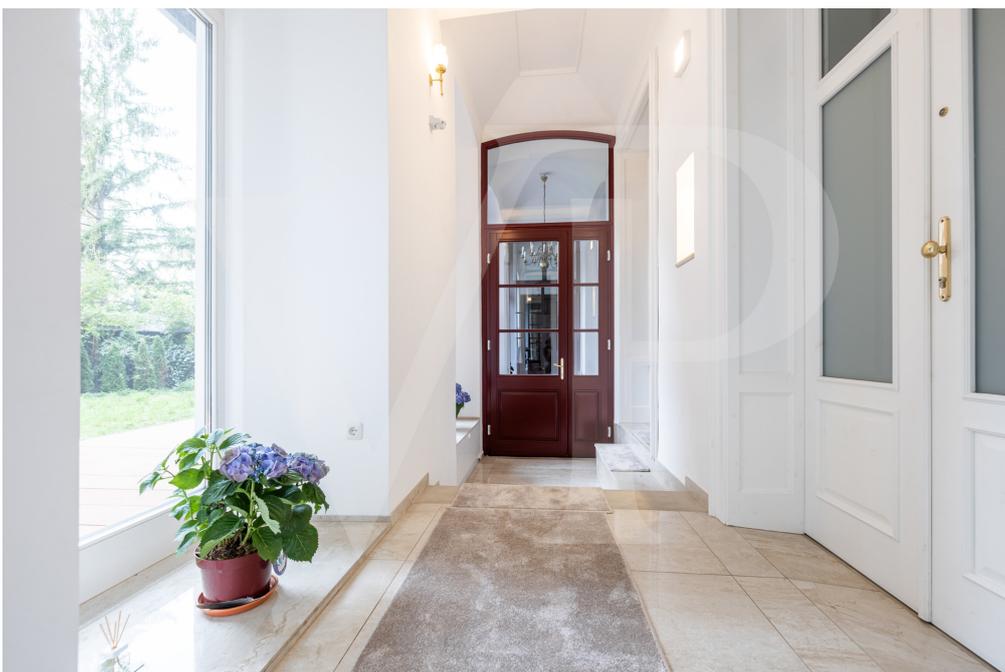
???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



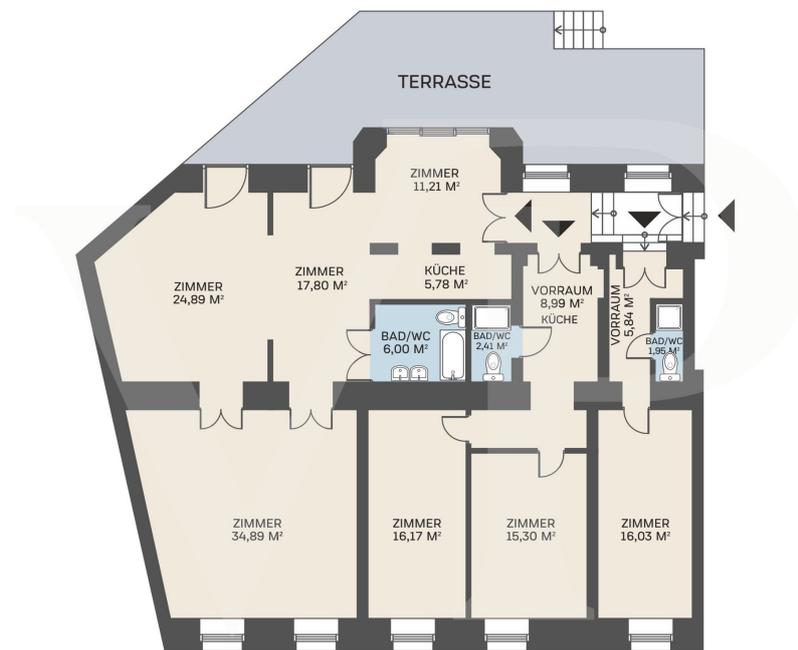
???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

??? ?????? ???????????

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. Die Wohnung bietet in Ihrer aktuellen Konfiguration verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Wohnen und Arbeiten ist auf Grund verschiedener Eingänge nur eine Option. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren. Sie betreten die Wohnung über einen ca. 9 m² großen Eingangsbereich, von hier öffnen sich drei Wohnanteile. Die Hauptwohnung hat ca. 100m². Die grosszügige und herrschaftliche Wohnung mit Gewölbedecken, Flügeltüren, historischem Eichenparkett und exklusiven Keramikböden hat ein offenes Wohnkonzept mit einer großen Wohnküche und direktem Zugang zum Garten sowie zwei grossen Zimmern mit 35m² und 25m². Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne und einer Toilette mit Bidetfunktion ausgestattet. Leicht zu integrieren oder separat zu nutzen sind zwei weitere Einheiten mit ca. 46 m² und 24 m². Diese Einheiten können Sie ohne großen Aufwand mit der Hauptwohnung verbinden und einen separaten Schlaftrakt mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern schaffen, oder Sie nutzen Teile für eine private Ordination, einen Gästebereich oder das Au-Pair. Die Einheit mit 46m² teilt sich in eine Küche, ein Bad mit Dusche und Toilette und zwei Schlafzimmer mit je 15m² bzw. 16m² auf. Die Wohnfläche des dritten Wohnanteils beträgt ca. 24m². Hier finden Sie ein Schlafzimmer sowie ein Bad und eine kleine Küchenzeile. Die Fenster zur Strassenseite sind Kastenfenster mit einer exzellenten Wärme- und Schallsolierung. Spätleiten 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. Die Terrasse ist mit WPC Dielen versehen und lädt Sie zu entspannten Stunden im eigenen Garten ein. Dieser hat ca. 133m² und ist im Grundbuch der Wohnung zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Der Grossteil des schönen und gepflegten Gartens ist Rasenfläche. Thujen, Rosen, Veilchen, Forsythien, Flieder, Lavendel und andere Blumen zieren das kleine, private Paradies.

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 20243445017 - 1080 Wien, Josefstadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ??????????? ?????????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 ?????? - 1? ??????????????

E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com