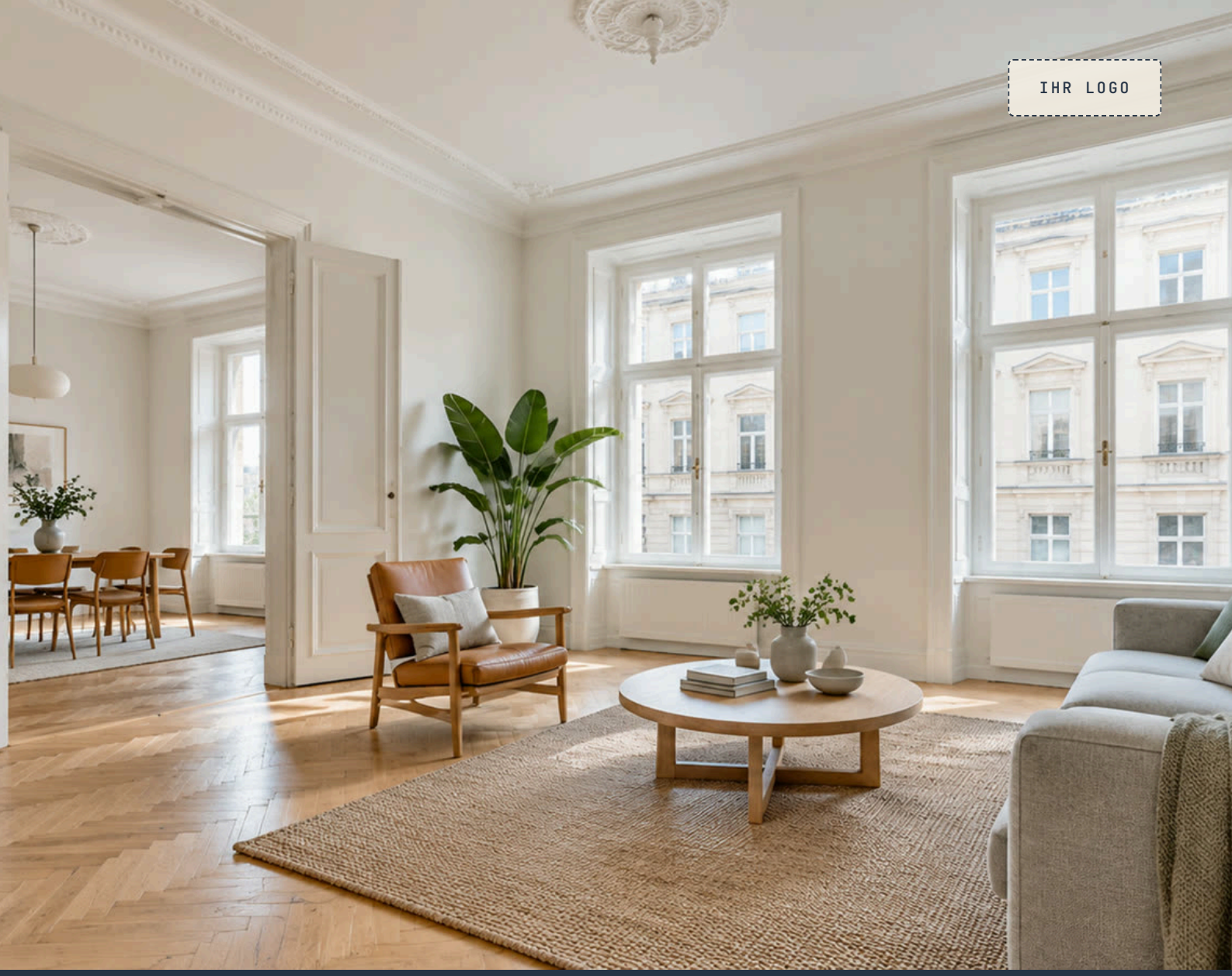


ZU KAUFEN · WIEN, JOSEFSTADT (1080) · OBJEKTNR. 2026-0417

Altbauwohnung mit Hofbalkon in der Josefstadt.

86 m²	3 Zimmer	649.000 €
WOHNFLÄCHE	+ HOFBALKON CA. 6 M²	KAUFPREIS

DIE WOHNUNG

Altbau mit Höhe — frisch saniert, sofort beziehbar.

Im 3. Stock eines gepflegten Gründerzeithauses, mit Lift, liegt diese helle Dreizimmerwohnung. Wohnraum und Küche gehen offen ineinander über, Schlafzimmer und Zimmer liegen ruhig zur Seitengasse.

2023 wurden Bad, Küche und Elektrik erneuert. Fischgrätparkett, weiße Flügeltüren, Kastenfenster und der Stuck im Wohnzimmer blieben erhalten. Vom Wohnraum geht es auf den Hofbalkon mit Blick ins Grüne.



Flächen

Wohnen / Küche	31,0 m²
Schlafzimmer	15,5 m²
Zimmer	13,0 m²
Vorraum · Bad · WC · Abstellraum	26,5 m²
Wohnfläche gesamt	86,0 m²
Hofbalkon (Westseite)	ca. 6 m²

Ausstattung

- Raumhöhe 3,20 m, Stuck im Wohnzimmer
- Fischgrätparkett in allen Wohnräumen
- Weiße Flügeltüren, Kastenfenster
- Offene Küche mit Insel, Geräte 2023
- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- Separates WC, eigener Abstellraum
- Fernwärme
- 3. Stock von 4, mit Lift

Für wen sie passt

Paare
Viel Raum, ruhig gelegen

Kleine Familie
Zwei getrennte Zimmer

Homeoffice
Ein Zimmer als Arbeitsraum

Anlage
Gefragte Lage, saniert

LAGE UND VERKEHR

Ruhige Seitengasse, mitten in der Stadt.

Die Josefstadt ist der kleinste Bezirk Wiens: Altbau, kleine Geschäfte, Lokale und kurze Wege in die Innere Stadt.

- U2 Rathaus ca. 6 Gehminuten
- Straßenbahn 2, 5 und 33, Bus 13A in der Nähe
- Nahversorger, Bäcker und Apotheke in der Gasse ums Eck
- Schulen und Kindergärten im Bezirk



Grundriss



SCHEMAPLAN · NICHT MASSSTÄBLICH

EINDRÜCKE

Hell, hoch, bezugsfertig.













KONDITIONEN

Preis und Kosten.

Kaufpreis	EUR 649.000
Betriebskosten inkl. USt.	ca. EUR 260 / Monat
Rücklage	ca. EUR 95 / Monat
Vermittlungshonorar	3 % des KP zzgl. USt.
Verfügbar	sofort

Energieausweis

HWB	FEHLT IN DEN DATEN
fGEE	FEHLT IN DEN DATEN

Hinweis fürs Büro: Das Exposé wird erst fertig, wenn alle Pflichtangaben vorliegen. Fehlendes bleibt rot und wird nie geschätzt.

Kaufnebenkosten

Übersicht der Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, Honorar) aus Ihrer eigenen Vorlage — Platzhalter, von Ihrem Büro befüllt.

IHR ANSPRECHPARTNER

Ihr Name

E-Mail · Telefon

BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG

Fiktives Objekt, alle Angaben und Fotos erfunden. Muster von FineWeb Riha: So erstellt die KI aus einer Objekt-Notiz ein Exposé im Design Ihres Büros. Rechtstexte (Haftung, Nebenkosten, Doppeltätigkeit) liefert Ihr Büro.