

**AUGARTEN-Nähe - Gestalten Sie Ihren Wohnraum selbst -
großzügige Wohnfläche**



Objektnummer: 4931/38647

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Lagerfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	325,38 €
USt.:	34,83 €

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

ARIMMO Real Estate GmbH
Kleine Stadtgutgasse 12/9
1020 Wien

T +43 676 844 403 202

H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







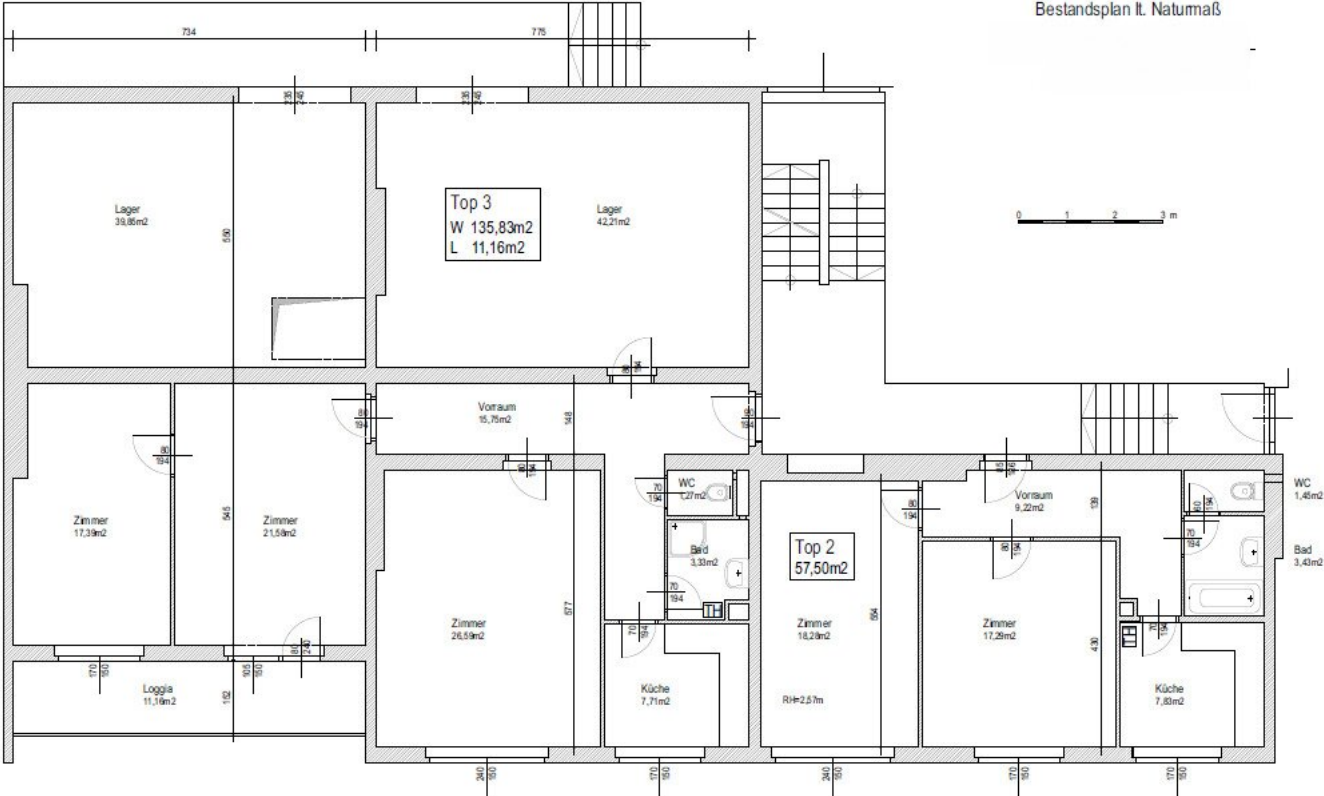




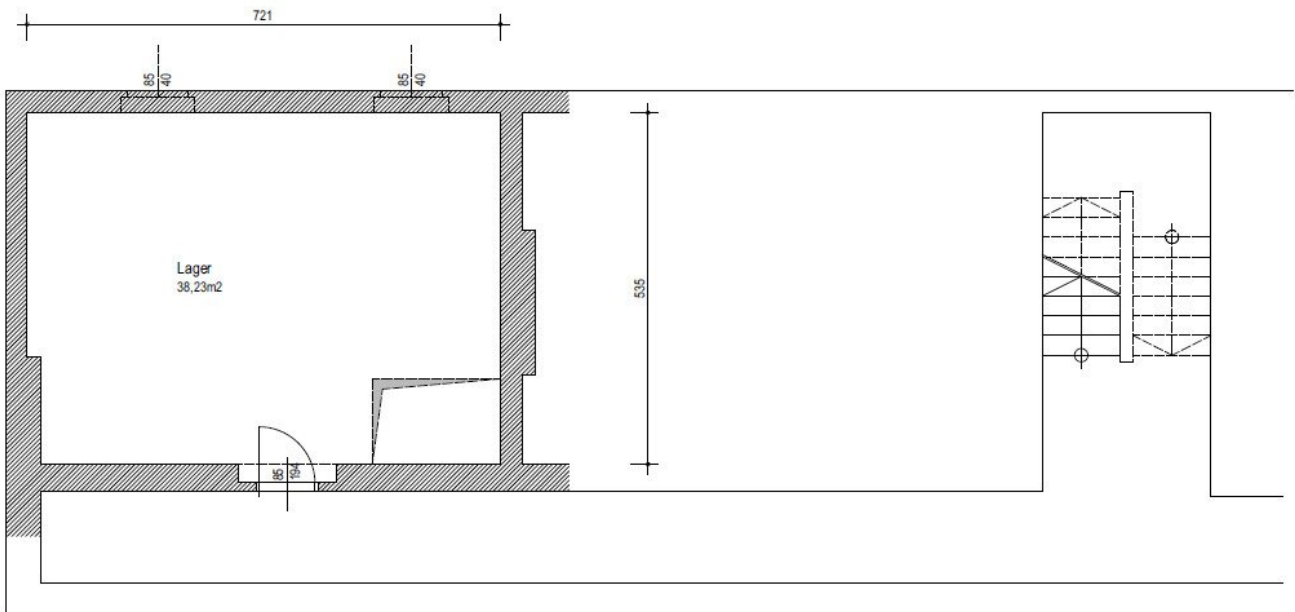


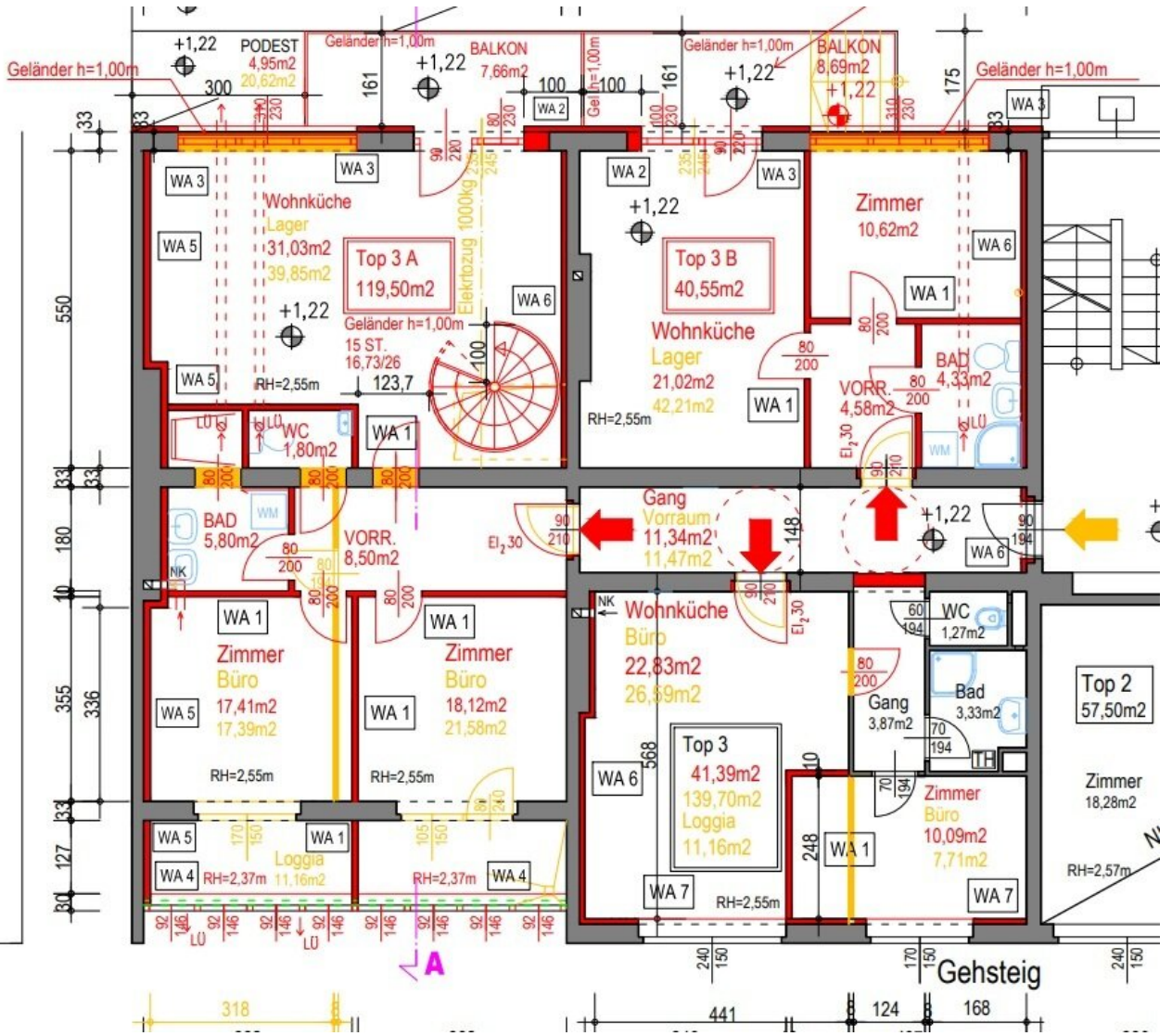


Bestandsplan lt. Natumaß



Kellergeschoß





Objektbeschreibung

++ Bastler-Hit beim Augarten ++

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das sich in einer der begehrtesten Gegenden Wiens befindet, nur einen Steinwurf vom idyllischen Augarten entfernt. Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung bietet Ihnen ein komfortables und vielseitiges Wohnerlebnis.

Diese einzigartige Wohnung erstreckt sich über großzügige 223 m² Wohnfläche und setzt sich aus einer Wohnung mit ca. 105 m² und 2 Lagerflächen mit jeweils 41 m², die geschickt in das Wohnkonzept integriert wurden, zusammen. Außerdem gibt es eine weitere Lagerfläche, die von einem ebenerdigen Raum über eine runde Treppe in das Untergeschoss mit ca. 40 m² führt. In allen Räumen wurden großzügige Fensterflächen eingereicht und bereits genehmigt. Durch diese intelligente Verbindung bietet die Wohnung nicht nur ausreichend Platz für Wohnen und Entspannen, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entsprechend Ihren individuellen Bedürfnissen.

Die flexible Gestaltung des Grundrisses ermöglicht es Ihnen, die Räume nach Ihren individuellen Vorstellungen zu nutzen. Ob großzügiges Wohnzimmer, gemütliches Schlafzimmer oder Home Office - Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Diese Einheit ist einerseits auf eine absolut verkehrsberuhigte Gasse sowie auf den ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet.

Lage:

Die Marinelligasse liegt im Herzen des 2. Bezirks und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grüner Erholung. Der nahegelegene Augarten lädt zu entspannten Spaziergängen, Picknicks und sportlichen Aktivitäten ein. Die umliegende Infrastruktur ist exzellent, mit Geschäften, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Highlights:

- Ideale Lage nahe dem Augarten
- Vielseitige, flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügige Wohnfläche mit flexiblem Grundriss

- Hervorragende Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinien 2, 5

Kaufpreis:

EUR 949.000,00

Betriebskosten:

Betriebskosten werden nachgereicht!

Provision:

EUR 34.164,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen, und gestalten Sie Ihre eigene Oase inmitten von Wien. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einzigartige Immobilie beim Augarten zu erfahren!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap