

**++AUGARTEN++ Nette 3-Zimmer Altbauwohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 58082**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,04
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





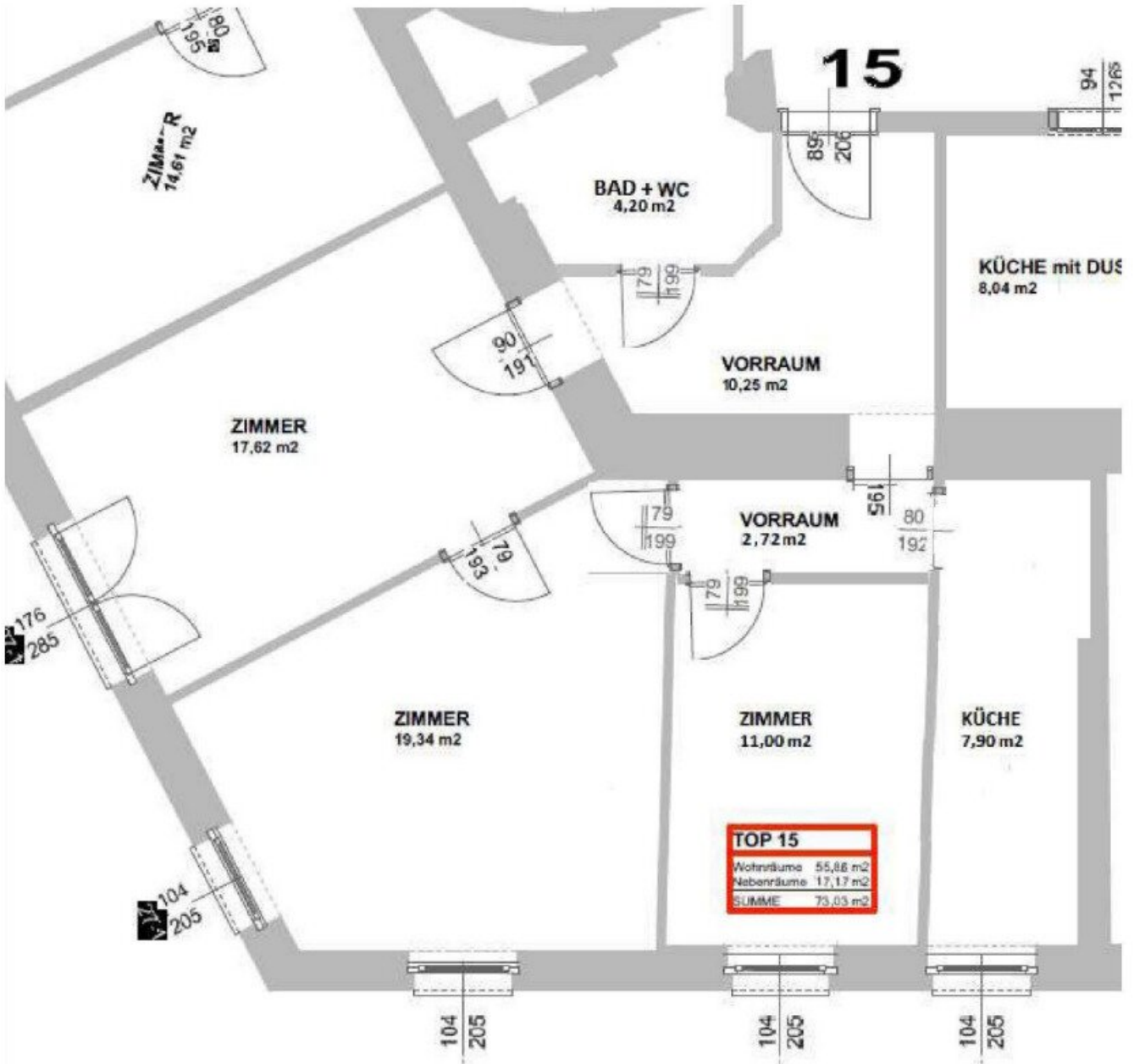






**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 73 m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer ALTBAU-Wohnung** in sehr guter Lage des 02. Wiener Gemeindebezirks in einem Altbau gelegen.

**\*\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\***

### Raumaufteilung:

- + Vorraum
- + getrennte Küche (bereits ausgestattet)
- + Badezimmer mit Wanne
- + WC
- + Zimmer
- + Zimmer
- + Zimmer

(Grundriss, siehe aktuelle Fotos)

### Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten aber **guten Zustand** und könnte **sofort** bewohnt oder vermietet werden!

### Haus:

Die Wohnung befindet sich im **2.Stock** eines **schönen Altbaus**. Das Haus verfügt über einen Personenaufzug. Das Dachgeschoss wurde kürzlich ausgebaut und auch die allgemeinen Teile des Hauses wurden teilweise saniert.

### Lage:

### Lage/Infrastruktur:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in guter Lage des 2. Wiener

Gemeindebezirks direkt neben dem Augarten.

Die Infrastruktur der Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch durch diverse Arztpraxen aus.

Direkt vor der Haustür befinden sich Haltestellen für die Straßenbahnlinien 2 und 5, welche eine exzellente Verbindung zur U2-Station Taborstraße (5 Minuten) gewährleistet. Mit der U2 kann in weiterer Folge die Wiener Innenstadt binnen 10 Minuten erreicht werden. Auch die S-Bahnstation Praterstern ist Ausgangspunkt für diverse S-Bahnlinien (Floridsdorf – Meidling) und ermöglicht schnelle Nord-Südverbindungen.

Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden.

Der Augarten (direkt beim Haus) sowie auch der legendäre Wiener Prater, die Donauinsel und andere Freizeitanlagen sind mit den öffentlichen Verbindungen in kürzester Zeit erreichbar und können so ideal zur Freizeitgestaltung genutzt werden.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinien 2 und 5 sehr gut öffentlich angebunden. Weitere öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahnstation Taborstraße (5 Minuten) sowie S-Bahnstation Praterstern (5 Minuten).

### **Preis:**

Der **Preis** für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 399.000**

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

**Vielen Dank an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde zum Besten Start Up und als Qualitätsmakler ausgezeichnet.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap