

**++NEU++ 3 Zimmer Altbau wunderschönes Haus!, perfekte Lage! Augartennähe!**



**Objektnummer: 58391**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Taborstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Kaufpreis:	497.500,00 €
Betriebskosten:	179,87 €
USt.:	19,23 €
Provisionsangabe:	

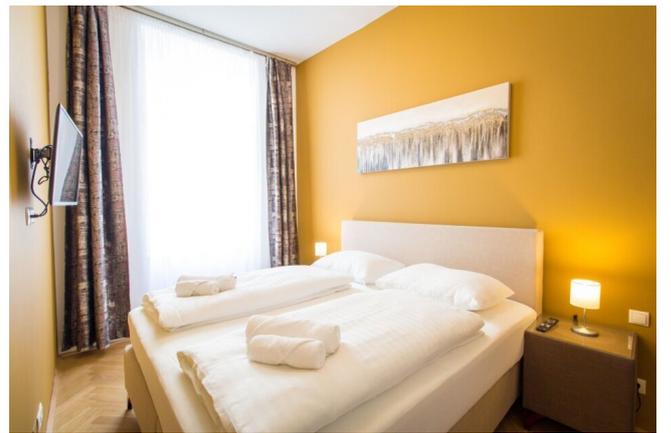
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien







Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
 Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt.  
 Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt.  
 Maß- und Flächentoleranz vorbehalten.  
 Änderungen vorbehalten.

PROJEKT: <b>TABORSTRASSE 59 1020 WIEN</b>	INHALT: <b>TOP 14 - 84.46m<sup>2</sup></b>



WOHNUNG	TOP 14
ZIMMER	3
GESCHOSS	2
WOHNNUTZFLÄCHE	84,46m <sup>2</sup>
TERRASSE/BALKON	-

## Objektbeschreibung

### Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 2. Wiener Bezirks

**Zum Verkauf** steht eine wunderschöne, ca. 85 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung, die durch ihre zentrale Lage und ihren hervorragenden Zustand überzeugt. Diese helle Wohnung befindet sich im Hoftrakt eines stilvollen Altbaus und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Anleger.

#### Highlights

- **3-Zimmer-Wohnung** mit praktischer Raumaufteilung
- **Hofseitig:** Ruhige Lage trotz zentraler Umgebung
- **Sanierung 2017:** Sehr guter Zustand
- **Stilaltbau:** Charme der Wiener Architektur

#### Raumaufteilung

Die Wohnung ist komplett hofseitig ausgerichtet und bietet eine optimale Nutzung der 85 m<sup>2</sup>:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- Küche
- Wohnzimmer

- Kabinett
- Schlafzimmer

**Hinweis:** Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundriss.

## Zustand

Die Wohnung wurde **2017 umfassend saniert** und befindet sich in einem dementsprechend guten Zustand. Ideal für sofortigen Bezug oder als langfristige Investition.

## Das Haus

Die Wohnung liegt im **zweiten Stock** des Hoftraktes eines gepflegten Stilaltbaus. Die allgemeinen Teile des Hauses sind in einem **sehr guten Zustand** und unterstreichen den klassischen Charme des Gebäudes.

## Lage

Die Lage der Wohnung ist **hervorragend**:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar.
- Zahlreiche **Allgemein- und Fachärzte** befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Attraktive Umgebung mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und guter Infrastruktur.

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U-Bahnlinie U2 (Taborstraße):** Nur wenige Minuten entfernt

## **Preis**

Der **Kaufpreis** für diese Eigentumswohnung beträgt:

**EUR 497.500,-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

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.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap