

## **3-Zimmer-Altbautraum beim Augarten!**



**Objektnummer: 7398/10491**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,40 €
<b>USt.:</b>	14,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



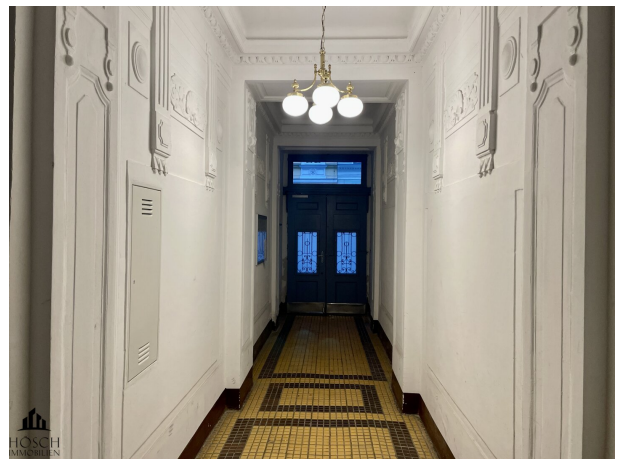
**David Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

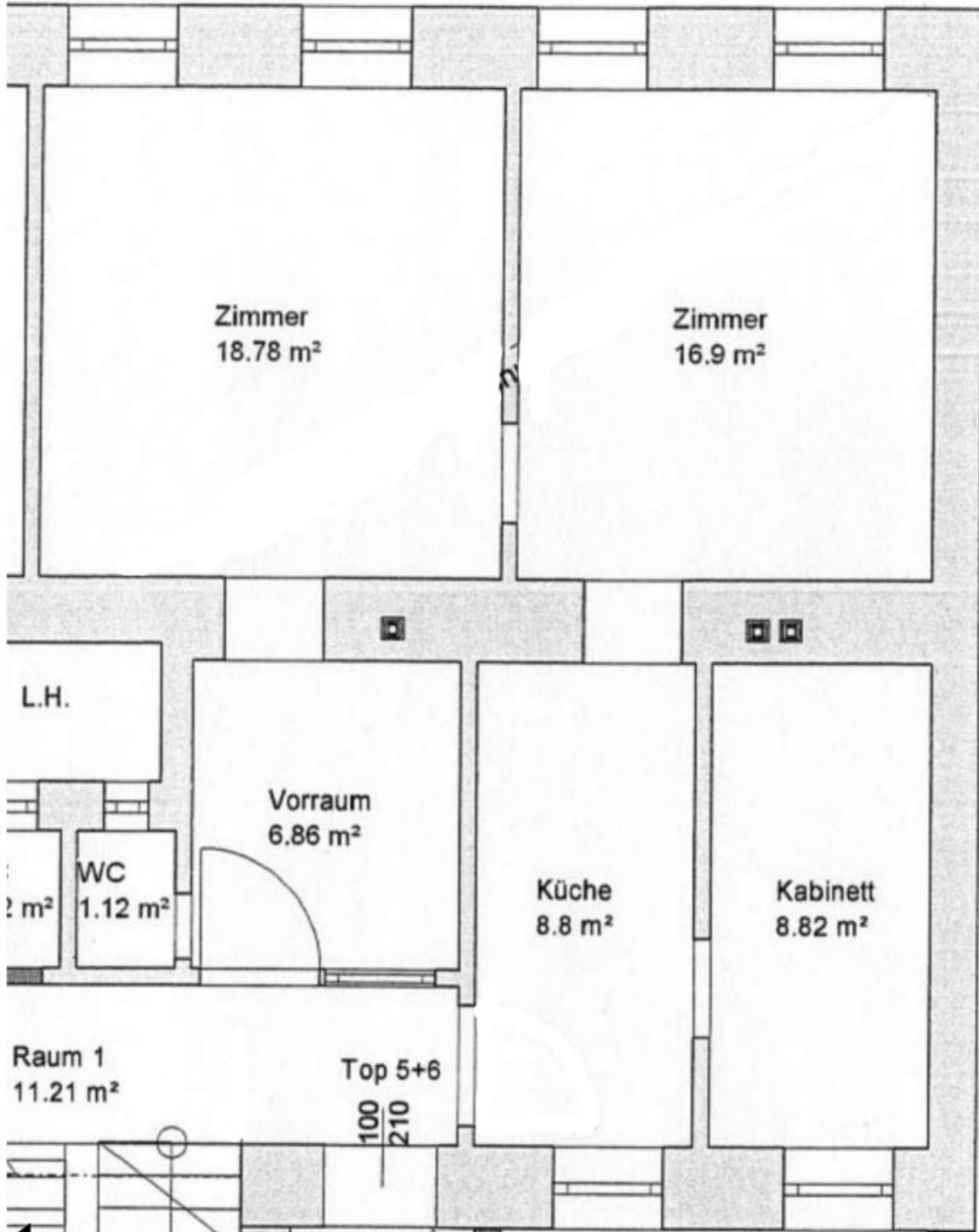
T +43 660 7542528











**HÖSCH**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Hier wird dem **unvergleichlichen Wiener Altbau** alle Ehre getan UND **ALLES NEU GEMACHT!**

Diese **edle** 3-Zimmer-Wohnung vereint **Klassik** mit **hohem, zeitgemäßen Lebensstandard** - traditionellen Fischgrätparkett mit **modernen** Nassräumen.

Bei der mit viel **Liebe fürs Detail** durchgeführten **Kernsanierung** werden ausschließlich **erlesene Materialien** verwendet und eine absolute **Wohlfühlort** geschaffen.

Die Wohnung befindet sich in einem **schönen, gepflegten klassischen Wiener Altbau** in einer **TOP LAGE!** Die Gasse sowie die Umgebung sind äußerst charmant!

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens befindet sich quasi ums Eck.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe.

Für **Kulinarik** ist ebenso gesorgt: Der **Hannovermarkt** mit seinem **lebensfrohen Ambiente** - er bietet eine Mischung aus heimischen und orientalischen Produkten - ist ebenso fußläufig erreichbar.

**Urlaubsfeeling** findet man beim **Wallensteinplatz** - ebenso wie Öffis!

Dank der **Straßenbahnstationen 1, 5, 33** und **O** sowie der **Bushaltestelle** der Linie **5B**, ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz gebunden! Auch die **U4-Friedensbrücke** ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt.

**\*\*\* Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder. Die Fertigstellung erfolgt ca. 3 Monate nach Kauf. Die Musterfotos zeigen eine andere Wohnung, die derselbe Eigentümer kürzlich gleichwertig saniert und verkauft hat und sollen den hohen Standard der Sanierungsarbeiten widerspiegeln. \*\*\***

**Kaufpreis: € 399.000,00**



Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660 162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap