

## 3 Minuten zum Augarten



Augarten

**Objektnummer: 1226/21937**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

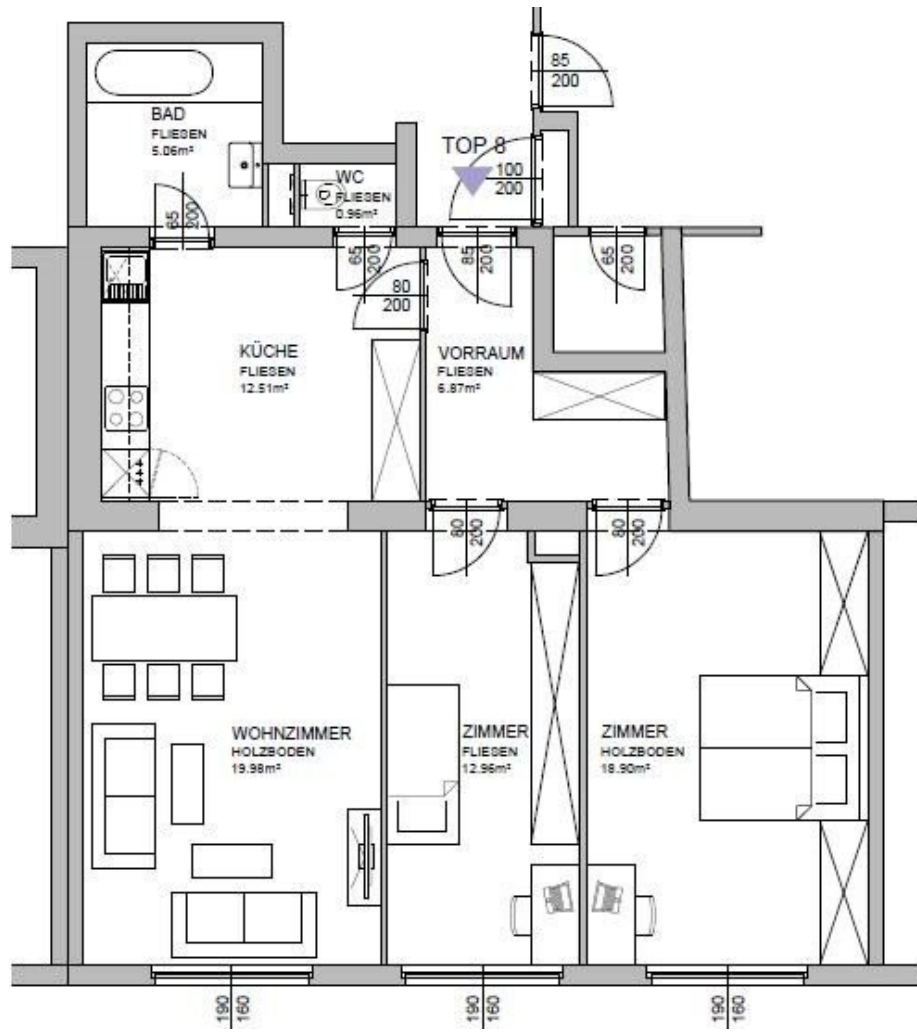


**Khava Alaudinova**

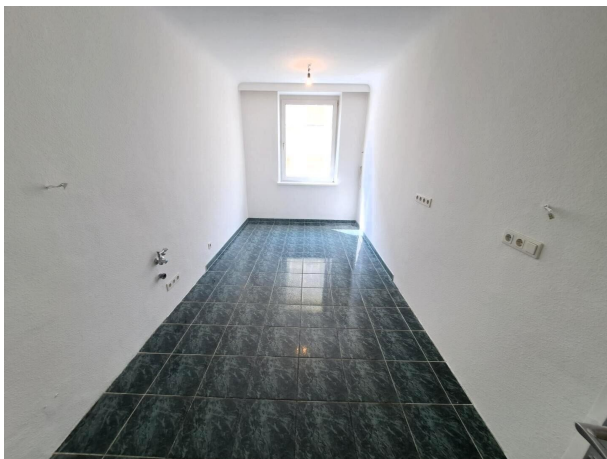
Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 (0) 676 961 23 93

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen urbanen Refugium!

Die Wohnung wird noch so umgebaut wie am Plan ersichtlich ist, aber es gibt schon einen Kostenvoranschlag von einer namentlichen Firma. Daher ist sie noch nach Ihren Wünschen anpassbar!

Diese charmante Wohnung im zweiten Bezirk von Wien bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Wohnen in einer erstklassigen Umgebung.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihren guten Zustand. Die Fenster sind neuwertig. Beim Betreten werden Sie von einem geräumigen Vorraum empfangen, von dem aus Sie Zugang zum Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Abstellraum und WC haben.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Das Badezimmer verfügt über eine große Badewanne und ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens und bietet Ihnen eine erstklassige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindungen sind optimal: Die U-Bahnlinie 2, die Buslinie 5B und die Straßenbahnlinie 2 sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Erkundung der Stadt. Darüber hinaus finden Sie in der unmittelbaren Umgebung eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Boutiquen und lokale Geschäfte.

Kaufpreis: EUR 395.000,00

monatl. BK: EUR 300,00

HWB: 29,80 kWh/m<sup>2</sup> .

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Frau Alaudinova unter der Telefonnummer 0676/961 23 93 gerne zur Verfügung.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung  
Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap