

## **Helle 4 Zimmerwohnung mit Terrasse beim AUGARTEN!**



**Objektnummer: 8422/1773**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1886
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,62 €
<b>USt.:</b>	11,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50

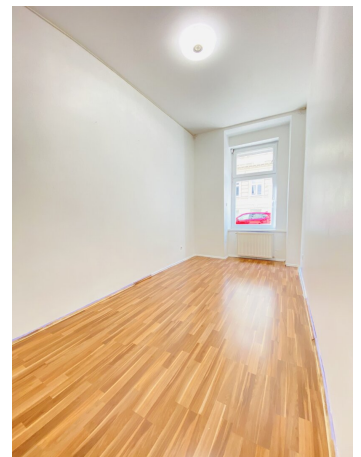
1060 Wien

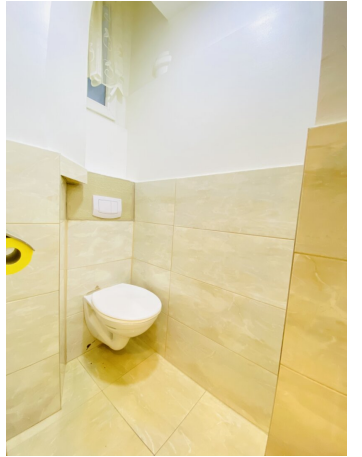
T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

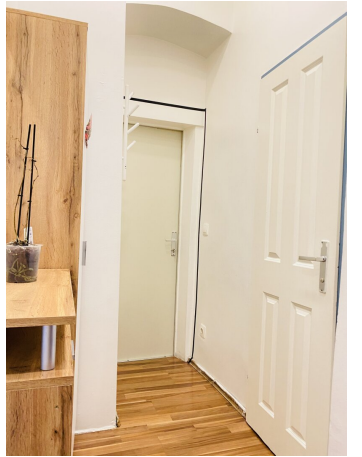


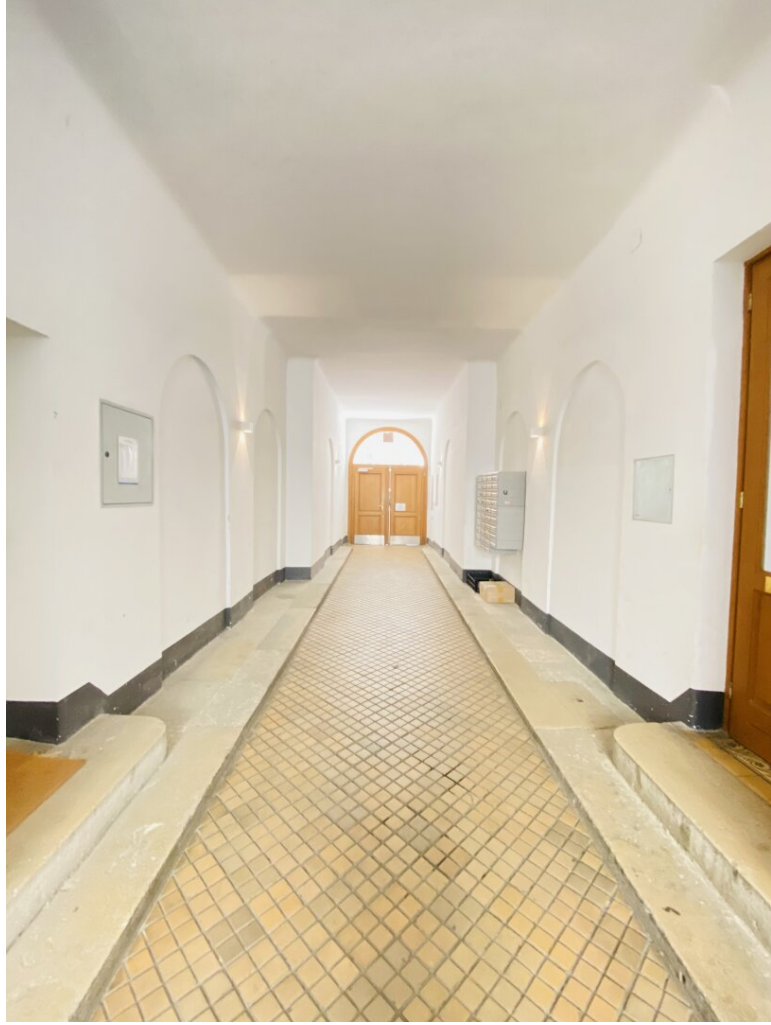
termin zur











## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer zentralen, ruhigen Stadtwohnung? Ein durchdachter Grundriss und die Nähe zum AUGARTEN, Universitäten, Karmelitermarkt sprechen Sie an? Eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist wichtig für Sie?

Dann sind Sie hier bei dieser **4 Zimmerwohnung an der richtigen Adresse!**

Die Wohnung eignet sich aufgrund der perfekten Raumaufteilung und Lage perfekt für **Familie & Paare**. Sie

befindet sich im EG eines gepflegten **Altbaus** und der Eingang zum Augarten befindet sich gleich in der Nähe.

Die Wohnung mit ca.77m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im EG und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Freundliches Wohnzimmer
- Separate Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer mit Badewanne

- Separate WC
- Eigene Terrasse

### **Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in toller Lage nahe Augarten und

Taborsstraße. **Die Nahversorgung ist hervorragend** - Kindergarten, Schulen, UNI, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Geschäfte und verschiedenste Gastronomiebetriebe sind wenige **Gehminuten** entfernt. Außerdem erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. **7 Minuten die Wiener Innenstadt!**

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

- **U-Bahn Linie: U2, U4**
- **Straßenbahn Linie: 1, 31**
- **Bus Linie: 5A, 5B**

**Der Kaufpreis für diese einzigartige Wohnung ist € 400,000-**

Diese Wohnung bietet eine ruhige, moderne Atmosphäre im Herzen des 2. Bezirks. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses einzigartige Juwel zu ergattern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Seien Sie schnell und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

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



Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr David PLISHTIEV** unter der Mobilnummer **+43 664 46 64 776** und per E-Mail unter **d.plishtiev@adamant-immobilien.at** persönlich 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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap