

**Erstbezug helle Top sanierte 3 Zimmerwohnung mit
Terrasse beim AUGARTEN!**



Objektnummer: 8422/1780

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Nutzfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	77,96 €
USt.:	15,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

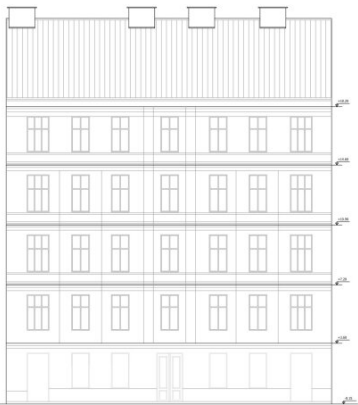
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50







Ansicht 1:100



Lageplan 1:500



LOKAL ALT:	104,3 m ²	LOKAL NEU:	104,3 m ²
Lokal	17,6 m ²	Lokal	17,6 m ²
Sozialraum	17,8 m ²	Sozialraum	17,8 m ²
Vorraum	4,0 m ²	Vorraum	4,0 m ²
Lokal	3,4 m ²	Garderobe	4,4 m ²
Vorraum	1,0 m ²	WC Herren	3,6 m ²
Damen WC	1,0 m ²	Vorraum	4,4 m ²
WC	1,0 m ²	WC Damen	3,1 m ²
WC Herren	1,4 m ²	Küche	10,6 m ²
Vorraum	4,1 m ²	Lokal	15,5 m ²
Vorraum	1,6 m ²	Lokal	23,3 m ²
WC	1,5 m ²		
Garderobe	10,5 m ²		
Lokal	39,4 m ²		

LEGENDE:

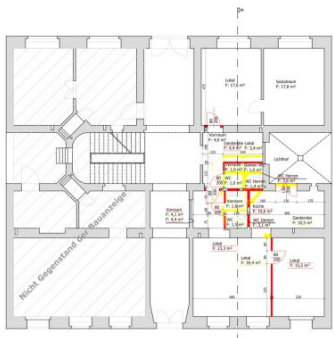


BAUBESCHREIBUNG:

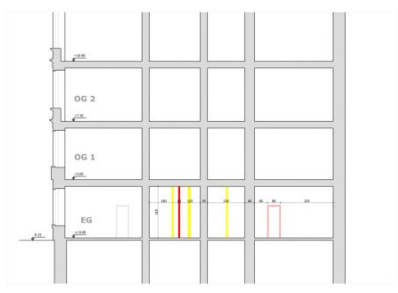
Die Aufteilung der Räumlichkeiten wird adaptiert. Die WC-Anlagen sind, die Zentralelemente werden in Trockenbauweise errichtet. Um den Lichtfall zu verbessern, wird anstelle des Fensters eine Tür eingebaut.

Wandputzbauteil: 1,25cm
Trockenbauplatte: 7,00cm
Alu-Ständerkonstr.: 7,00cm
dänisches WD: 1,25cm
Trockenbauplatte: 1,25cm

Grundriss EG 1:100



Schnitt AA 1:100



Bauanzeige § 62
Bauliche Änderungen Lokal

PROJEKT Bauliche Änderungen Lokal Rinderaufstraße 22, 1020 Wien, GST 012/9 Katastralgemeinde Leopoldsdorf 0157	
BAUHERR Aspic GmbH (FN 483305) Taborstraße 31/9, Wien 1020	
PLANVERFASSER Arch. Alexander Ertt ZT-GmbH Ditzinger Straße 242/1 A-1160 Wien 0664 / 211 52 40	BAUFÖHRER
BAUHERREN-VR Aspic GmbH (FN 483305) Taborstraße 31/9, Wien 1020	GRUNDTÜCKSEIGENTUMER/IN Aspic GmbH (FN 483305) Taborstraße 31/9, Wien 1020
BEHÖRDE	
DATE 2024-09-10 10:00:00	PROJEKT NR. 1000-000
PROJEKT Bauliche Änderungen Lokal	PROJEKT Bauliche Änderungen Lokal

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 neu Top sanierten 3 Zimmerwohnung an der richtigen Adresse!

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

befindet sich im EG eines gepflegten **Altbaus** und der Eingang zum Augarten befindet sich gleich in der Nähe. Es gibt noch eine Möglichkeit das folgende Objekt mit einem nebenliegenden Objekt **zusammenzulegen** (siehe

Plan). Somit kommt die Gesamtfläche auf **105 m²**.

Die Wohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche befindet sich im EG und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe
- Freundliches Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Terrasse

Derzeit ist die Wohnung kurzfristig vermietet für (€ 1.000 Netto+20%Ust.). Kann jedoch nach Absprache mit den Mieter die Wohnung innerhalb einer bestimmten Frist bestandsfrei übergeben werden.

Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in toller Lage nahe Augarten und

Taborstraße. **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 € 349,000-

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.

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 <500m

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