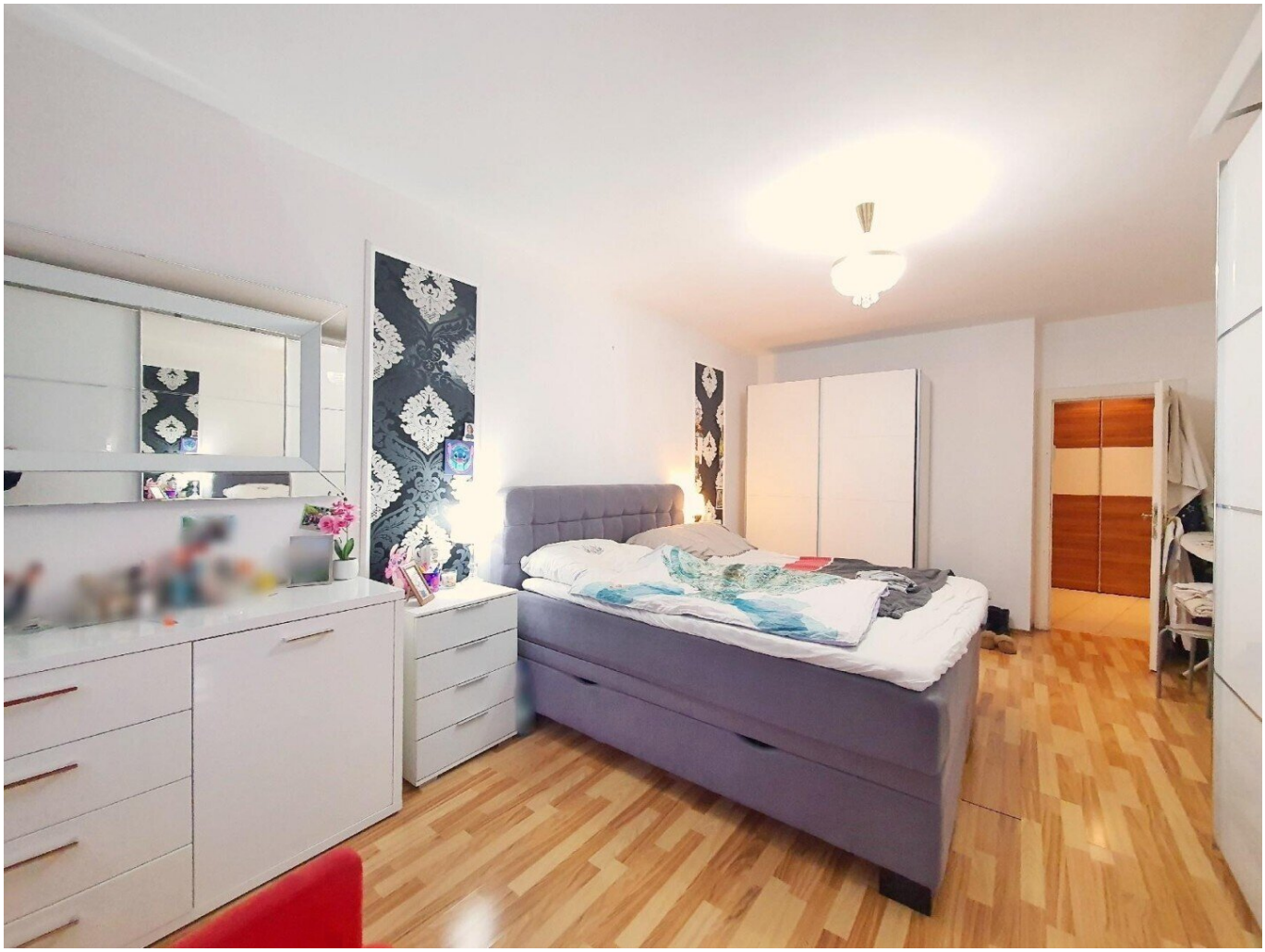
++TOP++ Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Anbindung im Herzen des 2. Bezirks! AUGARTEN und PRATER



Schlafzimmer 1

Objektnummer: 1587/64660

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rueppgasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	483.000,00 €
Betriebskosten:	244,00 €
USt.:	30,40 €

Provisionsangabe:

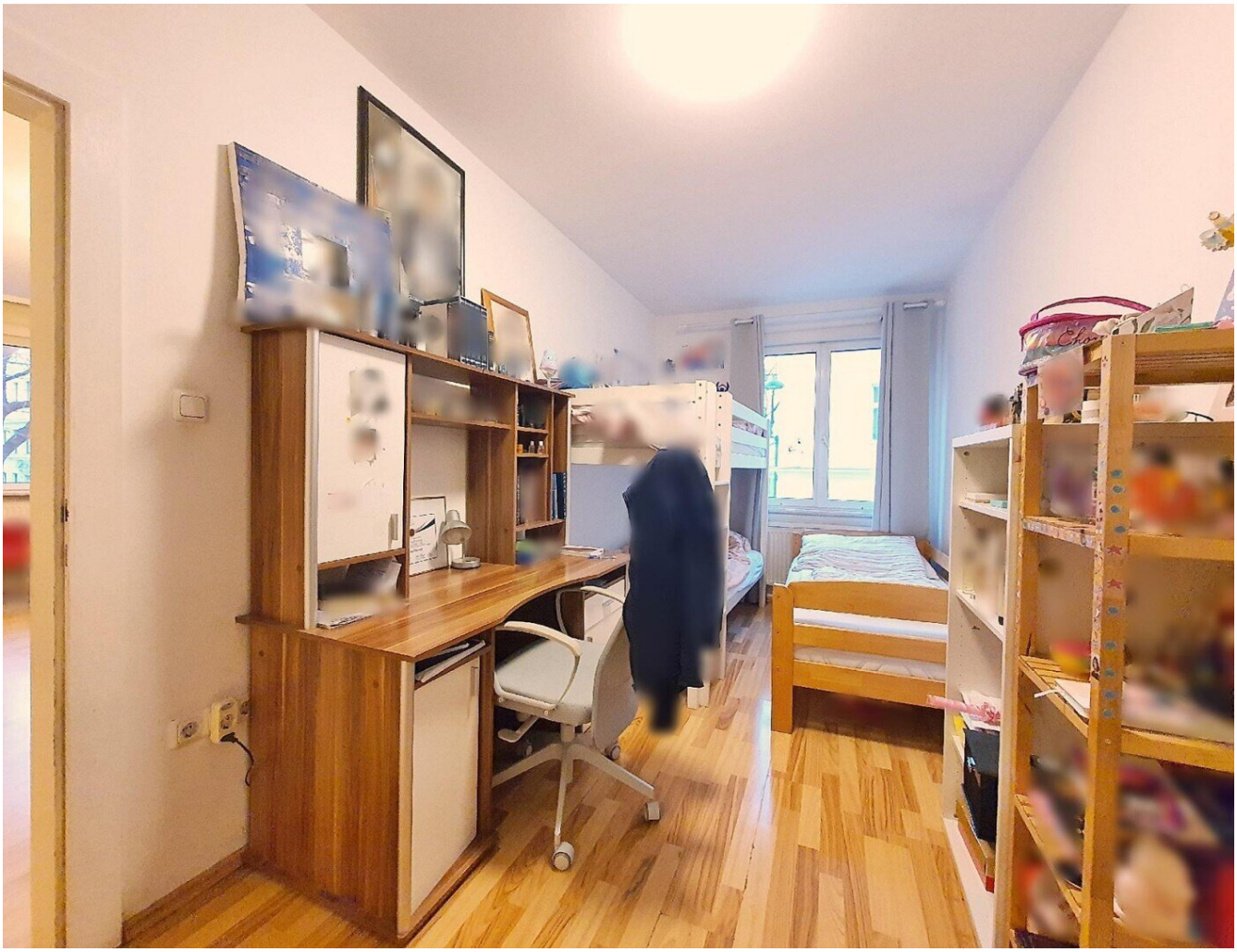
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

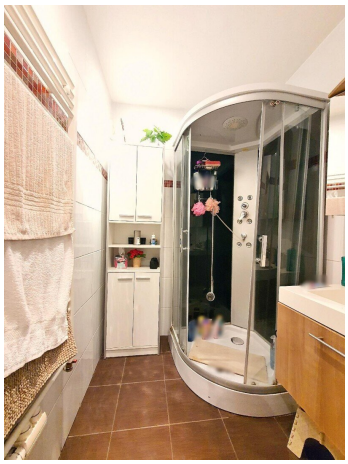
Ihr Ansprechpartner

Sadia Alperovits

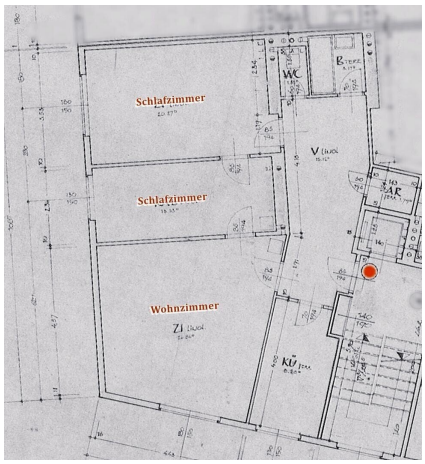
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

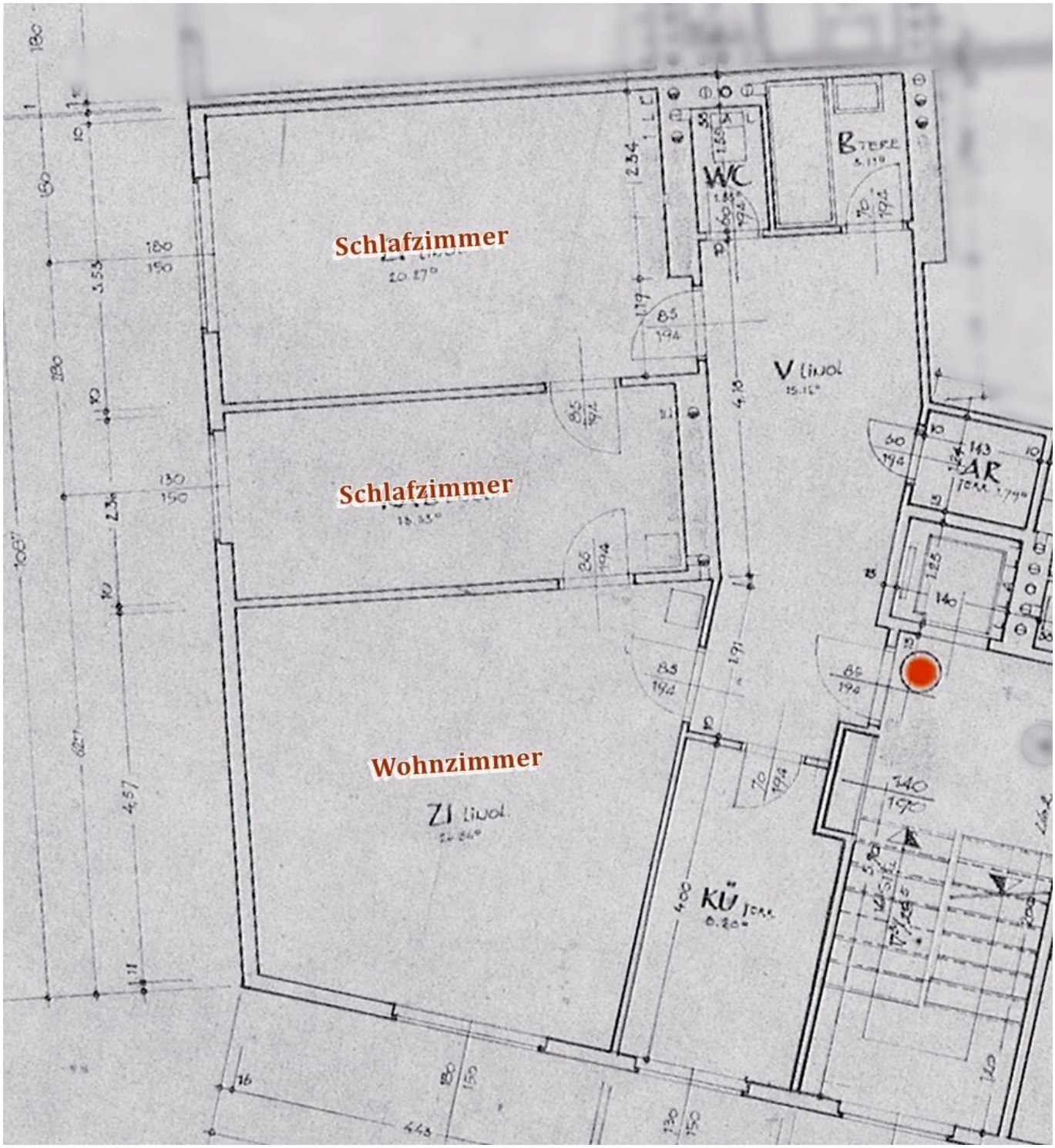
H +43 660 380 72 32





ABSTELLRAUM


Schlafzimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
WC
V
KÜ


Schlafzimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
WC
V Linol
AR
KÜ

Objektbeschreibung

Ihr neuer Lebensraum – perfekt für Familien, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage!

Erleben Sie modernes Wohnen im Herzen von Wien! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage des 2. Bezirks bietet Ihnen auf 92 m² großzügigen Wohnraum, der für eine hohe Lebensqualität sorgt.

Ob als komfortables Zuhause oder als lohnenswerte Investition – hier profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung, erstklassiger Infrastruktur und einer sonnigen Ausrichtung, die für eine einladende Atmosphäre sorgt.

Raumaufteilung (92 m²) durchdacht und lichtdurchflutet:

+ Einladenden Vorraum: Zentral begehbar! (Platz für Garderobenschrank)

+ Helles Wohnzimmer (ca. 27 m²) Große Fenster lassen das Sonnenlicht den Raum durchfluten, wodurch eine warme und freundliche Atmosphäre entsteht.

+ Gemütliches Schlafzimmer (ca. 20,30 m²) Der ideale Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen.

+ Vielseitiges Kinderzimmer (18,30 m²): Ob als Kinderzimmer,- Gästezimmer oder Home-Office, dieses Zimmer passt sich Ihrem Lebensstil an.

+ Separate Küche: Bietet Ihnen genügend Platz, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben und gemeinsam mit Ihrer Familie zu kochen.

+ Badezimmer: Das Badezimmer mit komfortabler Dusche sorgt für eine angenehme und entspannende Atmosphäre.

+ Getrenntes WC und Abstellraum: Praktische Lösungen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

+ Garagenplatz zu mieten zugeordnet.

HIGHLIGHTS:

** Optimale Sonneneinstrahlung

** Hochwertige thermische Fassade

** Garagenplatz zur Miete: Ein praktischer Garagenplatz ist verfügbar – für mehr Komfort und Bequemlichkeit.

** Zentrale und beliebte Lage: Mit bester Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstadt schnell und unkompliziert. U-Bahn-Stationen: Taborstraße (U2) und Praterstern (U1, U2)

** Exzellente Infrastruktur: Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten – alles, was Sie im Alltag brauchen, ist nur einen Schritt entfernt.

** Erholung und Freizeit vor der Tür: Der Prater und der Augarten sind nur wenige Minuten entfernt und laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das für viel Komfort und Flexibilität sorgt.

Die hohe Lebensqualität, die Sie hier genießen können, wird Sie begeistern.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Menschen, die das urbane Leben lieben und gleichzeitig die Nähe zur Natur schätzen. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns jetzt und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

Mobilnummer: +43 660 380 7232

PREIS:

Der Verkaufspreis für diese vielversprechende Eigentumswohnung beträgt EUR 483.000.-

Monatliche Brutto Betriebskosten inkl. Lift: € 268.-

Betriebskosten Garagenplatz: € 36

Monatliche Rücklagenbeitrag: € 95.-

KONTAKT:

Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer: +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

****

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr = (entfällt bei Eigennutzung)

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <225m
Klinik <400m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <50m
Universität <1.200m
Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige
Geldautomat <425m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <575m

Straßenbahn <100m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap