

**Schöner Altbau + Balkon/Nähe Augarten - derzeit bis Mai  
2026 vermietet**



Küche

**Objektnummer: 974**  
**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,73 €
<b>USt.:</b>	19,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75







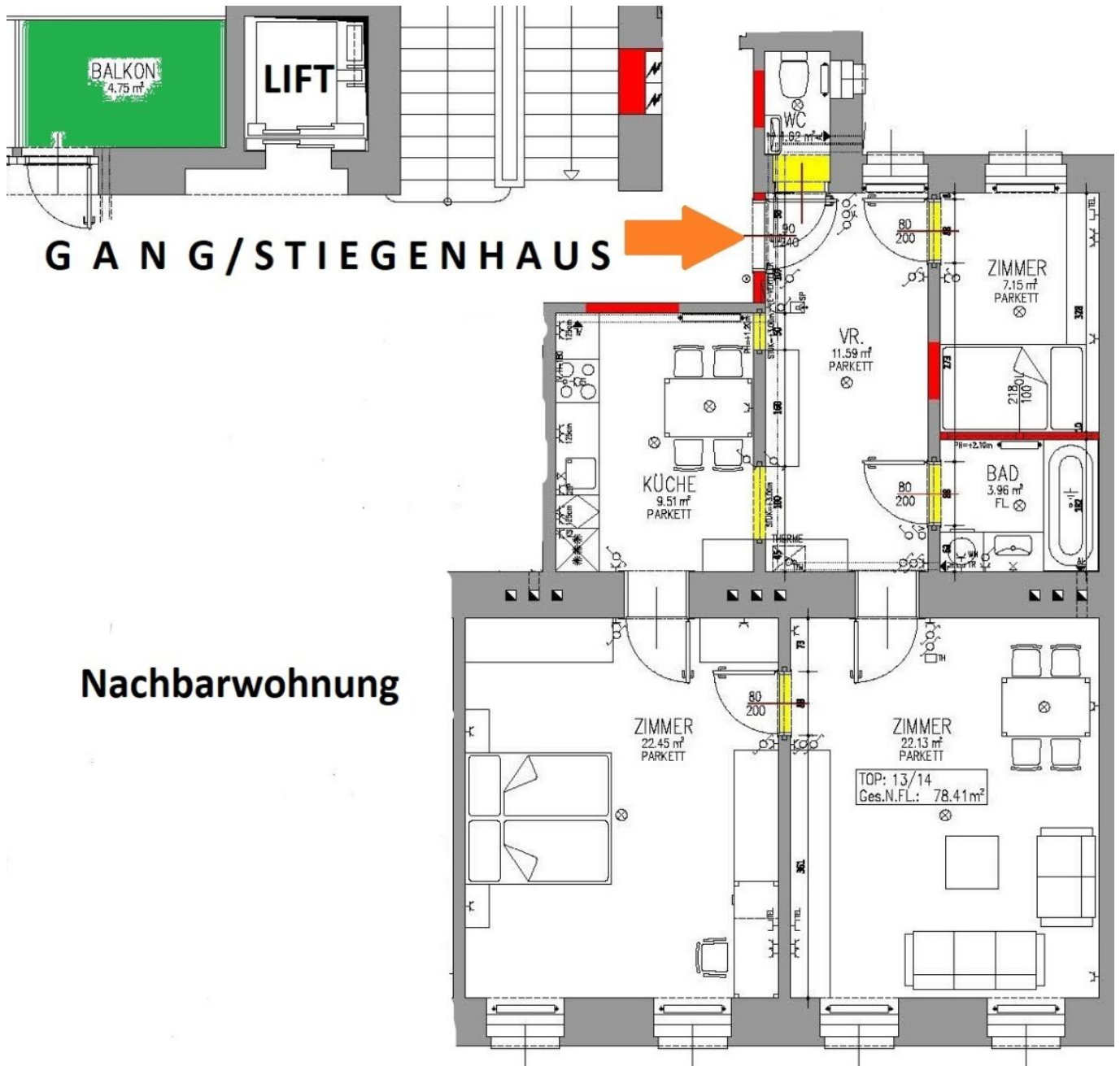












## Objektbeschreibung

In der **Nähe des Augartens an der Ecke zur Nordbahnstraße** gelangt diese im 1. Liftstock gelegene Wohnung ab sofort zum Verkauf.

**Der Wohnung ist auch ein Balkon zugeordnet, der nur über das Stiegenhaus begehbar - aber exklusiv für diese Wohnung - zur Verfügung steht.**

**Achtung bitte: die Wohnung ist derzeit zu einem monatlichen Hauptmietzins von netto € 617,00 bis zum 31.5.2026 vermietet.**

Diese schöne Wohnung hat einen optimierten kompakten Grundriss und einen netten Blick Richtung Kahlenberg und befindet sich in einem guten Zustand.

### **Raumaufteilung:**

- Küche mit ca. 10 m<sup>2</sup> und der Möglichkeit eines Essplatzes.
- 2 Schlafzimmer mit jeweils ca. 22 m<sup>2</sup> = beide Zimmer sind getrennt begehbar.
- Kabinett mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne + Waschbecken + Waschmaschinenanschluss ca. 4 m<sup>2</sup>.
- WC mit Handwaschbecken.

### **Ausstattung:**

- Küche: E-Herd + Dunstabzug + Kühlschrank + Geschirrspüler + Mikrowelle
- In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt.
- Die Sanitärräume sind verflies.

### **Infrastruktur im Haus:**

- Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Hof.
- Kellerabteil

### **Infrastruktur:**

- Perfekt durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, den Augarten erreichen Sie zu Fuß in 5 Minuten.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Straßenbahnlinien: 2, Station: „Rebhanngasse“.

### **Laut Energieausweis vom 12. März 2013:**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 168 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

**Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden basieren und ohne Gewähr sind.**

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen !

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 <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap