

## Großzügige helle 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Terrasse beim Augarten!



**Objektnummer: 72909**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Förstergasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Betriebskosten:	264,55 €
USt.:	26,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +4315127690412



Mitglied des  
immobilienring.at









FÖRSTERGASSE 7  
1020 WIEN

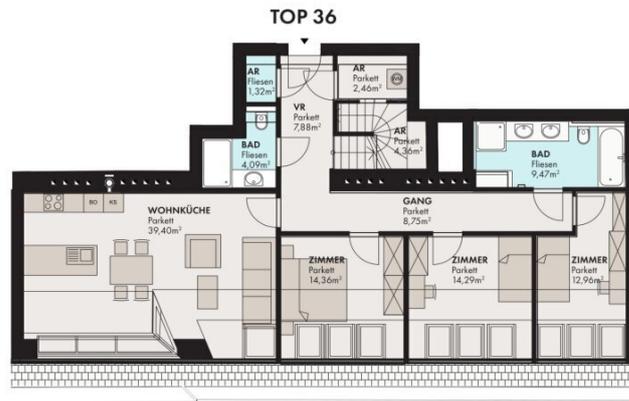
TOP 36 | 1.DG

WOHNFLÄCHE 123,06m<sup>2</sup>  
TERRASSE 69,75m<sup>2</sup>

VERKAUF DURCH DIE  
REALTRADE IMMOBILIENVERMITTLUNG

at@realtrade.at  
www.realtrade-immo.at

EIN PROJEKT DER  
**REALTRADE**  
IMMOBILIEN GRUPPE



Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrer Traumwohnung am Augarten!

Diese großzügige, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung ist ein wahrer Glanzpunkt in einer erstklassigen Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 123,06 m<sup>2</sup> bietet sie alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Zuhause benötigen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus alle Räume zentral erreichbar sind: die lichtdurchflutete Wohnküche, welche zu geselligen Momenten einlädt, sowie drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Privatsphäre bieten. Zudem stehen Ihnen insgesamt zwei Badezimmer zur Verfügung, jeweils mit einer bodentiefen Dusche und WC, wobei das größere auch eine Badewanne bereithält. Ein zusätzlicher geräumiger Abstellraum rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Zugang zur Terrasse über eine elegante Treppe im Vorraum. Hier können Sie warme Sommerabende genießen oder Freunde und Familie zu einem gemütlichen Grillabend einladen!

Die hochwertige Einbauküche und die exklusive Ausstattung verleihen dieser Wohnung ein elegantes und modernes Ambiente, das sich ideal für Familien eignet.

Die Lage ist einfach unschlagbar: Nur einen Katzensprung entfernt liegt der Augarten, perfekt für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit der U-Bahnstation Roßauerlände (U4) sowie verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien macht das Erreichen aller Ziele in der Stadt zum Kinderspiel.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, von Supermärkten über Restaurants bis hin zu Ärzten, Kindergärten und Schulen, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint Stil, Komfort sowie eine erstklassige Lage und bietet Ihnen ein Zuhause, das all Ihre Wünsche erfüllt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin um sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern zu lassen!

### 3% Kundenprovision

### Bezug ab sofort möglich

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U4 Station Roßauer Lände

Bus: 58B, 5A, 5B

Straßenbahn: 31

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <50m

Klinik <150m

Krankenhaus <925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <175m

Universität <425m

Höhere Schule <325m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.850m

#### **Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <475m

Post <600m

Polizei <350m

#### **Verkehr**

Bus <175m



U-Bahn <350m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.