

# DEN AUGARTEN ZU FÜSSEN - EIN WOHNTRAUM MIT TOLLER LOGGIA



**Objektnummer: 2979**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	322,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	3.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte U. Stanzel**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05

F +43 (1) 533 08 87

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































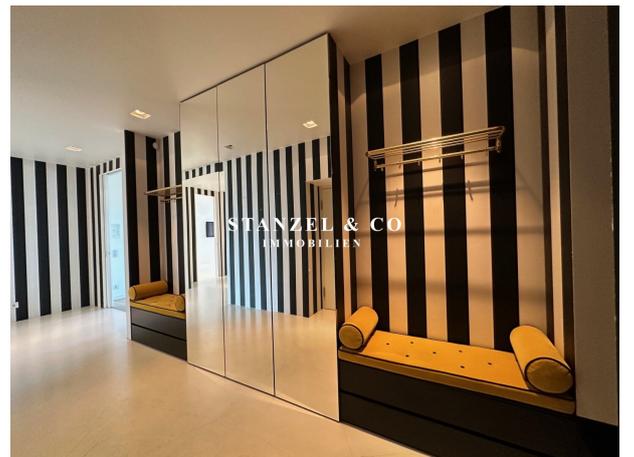






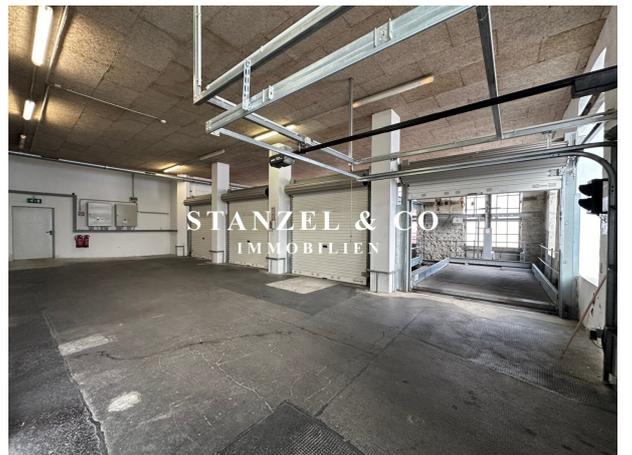














# Objektbeschreibung

## **EINZIGARTIGE - KOMPLETTE ETAGE**

**( BJ 2007 )**

**--- Uneinsehbar mit unverbaubarem Blick ---**

**--- ALLEINVERMITTLUNG ---**

**Sonnige, ostwestseitig ausgerichtete 322m<sup>2</sup> große Etage plus traumhafte 41m<sup>2</sup> großer Westloggia & herrlichem Blick in den schönen Augarten**

**( Wohnzimmer mit offener Küche, Westloggia, 3 Schlafzimmer, Arbeitszimmer + offene Küche, 3 Bäder, Sauna, 4 WCs, Wirtschaftsraum, Speis, begehbare Garderobe, Garagenstellplatz & 2 Kellerabteile )**

**--- 3. Liftstock mit direktem Liftausstieg in die Wohnung ---**

Die offen gestaltete Wohnküche, der Essbereich und der Wohnsalon bilden einen weitläufigen, westseitigen 109m<sup>2</sup> loftartigen Wohnbereich, welcher sich durch große Fensterelemente/Panoramafenster zur 41m<sup>2</sup> großen Westloggia und dem dahinter liegenden Augarten öffnet.

Die uneinsehbare traumhafte Westloggia vermittelt das Gefühl über dem Augarten zu schweben und bietet einen unverbaubaren Grünblick.

Die exklusive Küche verfügt über eine Kochinsel, Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlgefrierkombination, Weinkühlschrank, ein in die Wand versenkbarer Flat - TV, Dampfgarer mit direktem Wasseranschluss und Backrohr - anschließend befindet sich eine Speis mit Tiefkühlschrank und Mikrowelle.

Durch die begehbare Garderobe gelangt man in das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang auf die 41m<sup>2</sup> Westloggia. Das anschließende Badezimmer ist mit einer Wanne, einer großen Glasdusche, einem Doppelwaschtisch, einem Fenster und Spiegel versehen - weiters gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster.

Dem zweiten 22m<sup>2</sup> großen und ostseitigen Schlafzimmer ist ein Badezimmer mit einer Glasdusche, einem Waschbecken, Spiegel und WC zugeordnet - anschließend befindet sich der Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Trockner.

An das dritte Schlafzimmer - 16m<sup>2</sup> groß und ostseitig - grenzt die große Sauna sowie das 3. Badezimmer mit einer Glasdusche, einem Waschbecken, Spiegel sowie einem WC an.

Durch große Glaselemente wird das 41m<sup>2</sup> ostseitige Arbeits/Schlafzimmer optisch mit dem Eingangsbereich verbunden.

Des Weiteren gibt es im Eingangsbereich, in welchem sich sowohl der direkte Liftausstieg in die Wohnung als auch die reguläre Wohnungseingangstüre befindet, große Garderobemöbel/Einbauten sowie ein separates Gäste-WC.

Der Wohnung sind **2 Kellerabteile** zugeordnet.

**Der Allgemeinheit des Hauses steht ein schöner, ruhiger Garten zur Benutzung zur Verfügung.**

**Ein Garagenstellplatz / im Eigentum, befindet sich im vis-a-vis Haus.**

**Bezugsdatum: nach Vereinbarung**

**[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)**

**Infrastruktur:** Der unmittelbar angrenzende Augarten lädt zum Spazieren und Erholen ein. Das MuTh befindet sich wenigen Schritten Entfernung. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Straßenbahnlinie 2, 5 und O, die Buslinie 5A, 5B sowie die U2 Station Taborstraße und die Nightline N29. Es befinden sich Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung - durch einen nahen Spar und Billa ist man auch für den täglichen Bedarf gut versorgt. Der Karmelitermarkt mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten liegt in wenigen Gehminuten entfernt. Eine aktuelle Schul - und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap