

**|| INNENSTADTLAGE || Erstbezug nach Generalsanierung
|| 3-Zimmer Neubau nahe Schottenring**



Objektnummer: 4931/38636

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,98 m ²
Nutzfläche:	84,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,83 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	170,41 €
USt.:	17,04 €
Provisionsangabe:	

19.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

ARIMMO Real Estate GmbH
Kleine Stadtgutgasse 12/9
1020 Wien

T +43 676 844 403 202
H +43 676 844 403 202

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



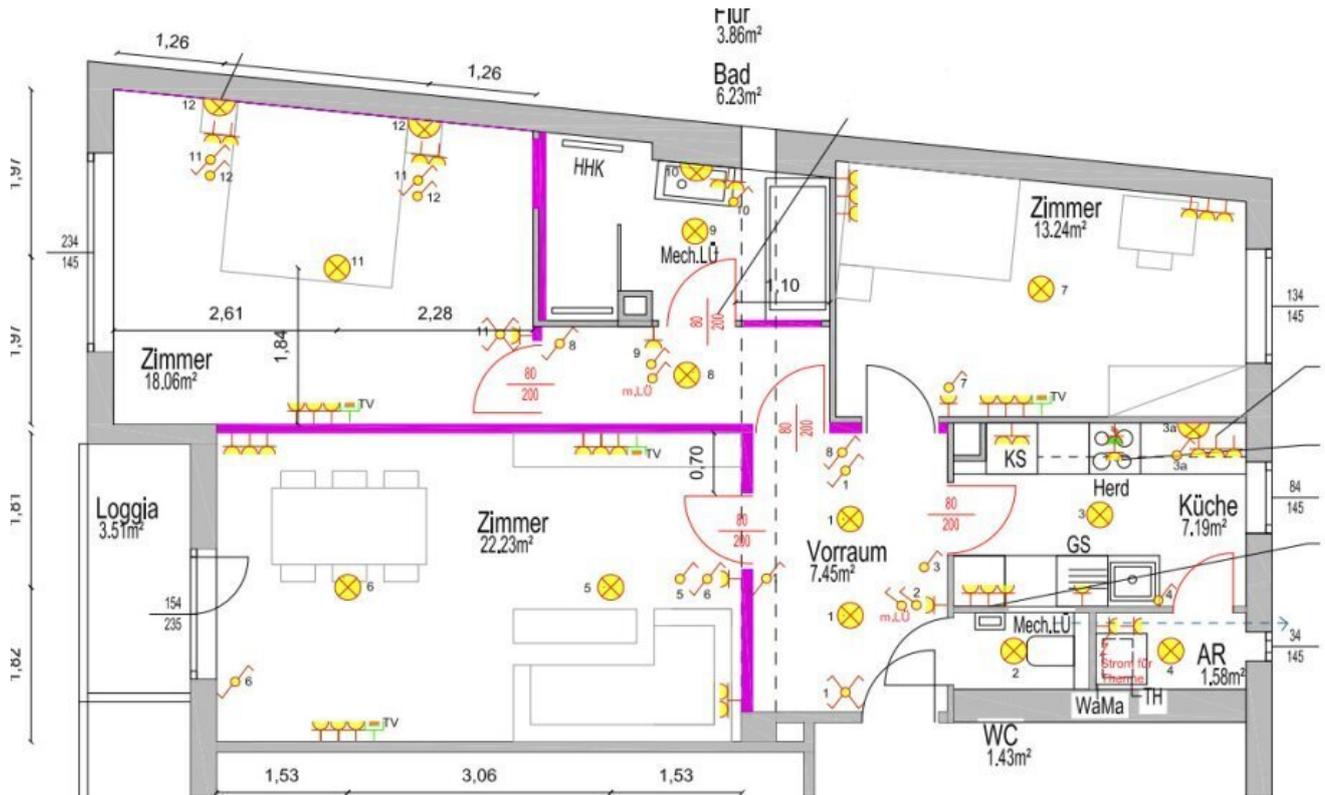














LEGENDE

- 01 Vorraum - 7,45 m²
- 02 Zimmer - 22,23 m²
- 03 Flur - 3,86 m²
- 04 Zimmer - 18,06 m²
- 05 Bad - 6,23 m²
- 06 Zimmer - 13,24 m²
- 07 Küche - 7,19 m²
- 08 AR - 1,58 m²
- 09 WC - 1,43 m²
- 10 Loggia - 3,51 m²

Objektbeschreibung

++ ZENTRUM und GRÜN vereint ++

Zum Verkauf steht eine **generalsanierte 3-Zimmerwohnung** in einer gepflegten Wohnhausanlage im 2. Wiener Bezirk **zwischen Augarten und Schottenring**. Besonders die Lage **direkt an der Donau** sowie die **unmittelbare Nähe zum ersten Bezirk** bieten tolle Argumente für die Wohnung.

Die gegenständliche Wohnung (Top 8) befindet sich im **2. Liftstock**, ist teils hofseitig ausgerichtet und weist einen **ausgezeichneten Grundriss** mit **3 Zimmern** und separater Küche auf.

Über den Vorraum sind das Bad, ein separates WC, eine Küche mit einer Speis, ein großes Schlafzimmer und ein hofseitiges Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer begehbar. Beide Schlafräume sind sehr hell und haben mit 18 m² + 13 m² eine sehr angenehme Größe. Das stilvolle Bad verfügt über eine Dusche und eine freistehende Badewanne. Ein **besonderes Highlight** ist die **3,5 m² große Loggia**, die über das Wohnzimmer zugänglich ist und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Außerdem verfügt das Haus über eine **traumhafte Gemeinschaftsterrasse im Innenhof**, die für die Eigentümer des Hauses zur Verfügung stehen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Bad mit Wanne und Dusche
- 1 Schlafzimmer (ca. 13 m²)

- großzügiges Wohnzimmer (ca. 23 m²) mit Zugang zur Loggia (ca. 3,5 m²)
- 1 Schlafzimmer (ca. 18 m²)
- separate Küche (ca. 8 m²)

Die Ausstattung:

- Landhausdiele-Eichenparkett
- Innentüren im Alt-Wien Stil
- Großformatige Fliesen
- neue Fenster mit 3-fach Verglasung

Highlights der Wohnung:

- ZENTRUMSLAGE
- stilvolle Ausstattung
- WG geeignet

Die Wohnung ist sowohl für eine **Familie als auch für Anleger perfekt geeignet**. Aufgrund der **unmittelbaren Nähe zur Innenstadt** sowie dem **Augarten** kann die Wohnung auch perfekt für **Studenten als WG** genutzt werden. Mit der U2 kommen Sie auch innerhalb von 10 Minuten zur Hauptuniversität.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in **unmittelbarer Donau- und Augarten-Nähe** und bietet dementsprechend eine **breite Vielfalt** an Sport-, Wohlfühl-, und **Freizeitaktivitäten** für Groß und Klein an. Aufgrund der **zentralen Lage** sind reichlich öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen.

Die **Nahversorgung** sowie die **öffentliche Anbindung**, schaffen **perfekte Voraussetzungen für Familien, Singles sowie Paare**, welche ruhig und dennoch mitten im Geschehen leben möchten.

Öffentliche Anbindung: Straßenbahnlinien 1, 31 | UBahn U2/U4 (Schottenring)

Kaufpreis:

EUR 529.000,00

Betriebskosten:

Betriebskosten inkl. Rücklage und Ust. --> EUR 245,00

Provision:

EUR 19.044,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap