

**++NEU++ moderne 3-Zimmer Altbauwohnung nahe  
Augarten!**



**Objektnummer: 57764**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Webergasse                     |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                      |
| Alter:                        | Altbau                         |
| Wohnfläche:                   | 53,00 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,60                           |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 107,44 €                       |
| USt.:                         | 13,18 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

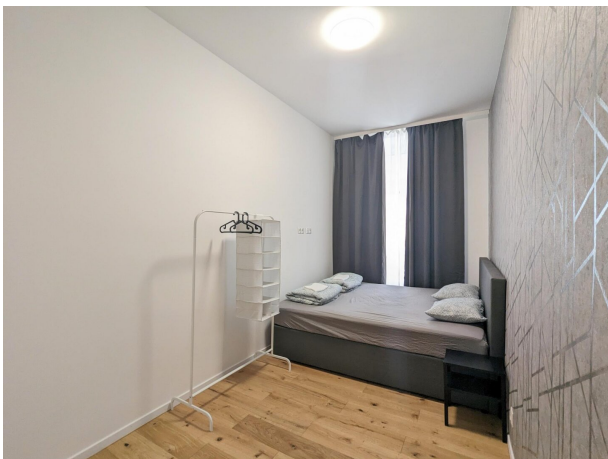
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4  
1010 Wien

T 06765446834







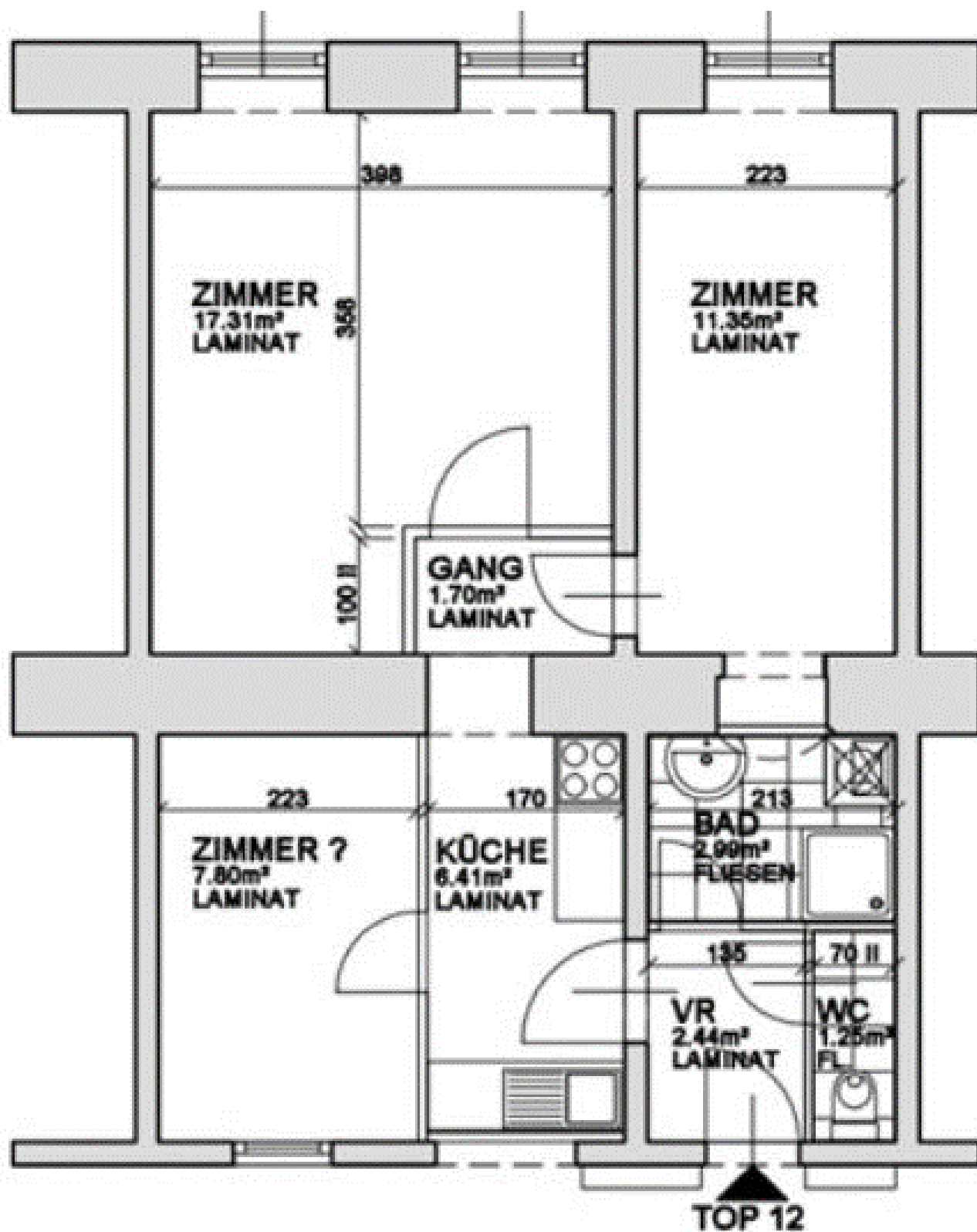














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte, **ca. 53m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Altbauwohnung in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer Nähe zum Augarten!**

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\* \*\***

### Räumlichkeiten: 1. Stock mit Lift

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit WC
- Zimmer
- Zimmer

(siehe aktuelle Fotos)

### Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft. (siehe aktuelle Fotos)

### Haus:

Die Wohnung befindet sich **im 1. Stock** eines gepflegten **Altbaus mit Lift**.

### Lage:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der Webergasse, 1200 Wien.

Die Infrastruktur der Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Geschäfte des täglichen

Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen aus.

Fast vor der Haustüre befindet sich der Augarten, welcher als Grünoase zu zahlreichen sportlichen Aktivitäten, als auch zur gemütlichen Freizeitgestaltung einlädt.

### **Verkehrsanbindung:**

Durch die Straßenbahnen (1, 2, 5, 31,33) und Buslinie (5B) ist die kaufgegenständliche Wohnung exzellent an das öffentliche Netz angeschlossen. Die Wiener Innenstadt kann in nur 15 Minuten, die Donausinsel in nur 7 Minuten, erreicht werden.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie zu Fuß ideal angebunden.

### **Preis:**

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EURO 279.000.-**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **EURO 205,-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht



beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap