## ++SZG7++ 2,5-Zimmer Neubauwohnung in toller Lage



Objektnummer: 60753
Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

**Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Schwarzingergasse

Wohnung Österreich

1020 Wien Sanierungsbeduerftig

Neubau

64,79 m<sup>2</sup>

2,50

1

2,00 m<sup>2</sup>

133,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

2,35

349.000,00 €

142,24 €

14,22 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH Leystraße 154/100 1010 Wien



































## **Objektbeschreibung**

# Helle 2,5-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in Toplage – Schwarzingergasse, 1020 Wien

#### Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Bitte senden Sie uns jedenfalls eine schriftliche Anfrage – wir antworten verlässlich am selben Tag!

### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt eine ca. 65 m² große, gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 2. Stock eines gepflegten Neubauhauses mit Lift, in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Atmosphäre und ruhiges Wohnen bei gleichzeitig **ausgezeichneter Infrastruktur**.

### Raumaufteilung

- zentraler Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- **separate Küche** mit Platz für Essbereich (halbes Zimmer)
- großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Loggia

(siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

### **Zustand der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich in einem **gebrauchten, sanierungsbedürftigen Zustand**. Sie wird **wie sie liegt und steht verkauft** und bietet damit großes Potenzial zur **individuellen Gestaltung**.

#### Das Haus

- Gepflegter Neubau
- 2. Stock mit Lift
- Ruhige Lage
- Gute Nachbarschaft & gepflegtes Allgemeineigentum

## Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der **Schwarzingergasse 7**, einer ruhigen Seitengasse der Taborstraße – in einer **äußerst begehrten Lage** im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt).

### **Umgebung & Freizeit**

- In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar:
  - Augarten historische Parkanlage für Erholung & Sport
  - **Donaukanal** perfekte Kulisse für Spaziergänge, Joggen & Gastronomie
  - Karmelitermarkt urbanes Markttreiben mit Feinkost, Cafés und Kunst

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U2 Taborstraße**: wenige Gehminuten
- Bahnhof Praterstern (U1, U2, S-Bahn, Regionalzüge) in kurzer Distanz
- Straßenbahnlinien 5, O in unmittelbarer Nähe
- Direkte Verbindung in die Innenstadt (Stephansplatz, Uni Wien, Prater)

#### **Nahversorgung**

- Supermärkte, Apotheken, Drogerien fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Cafés, Restaurants und Shops in der Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nachbarschaft

## **Kaufpreis**

EUR 349.000,-

monatliche Kosten: EUR 230,12

## **Vertragserrichtung & Abwicklung**

Mag. Markus Wieneroiter

Kosten: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Barauslagen & 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

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

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.

Alle hier veröffentlichen 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <750m Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.750m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <250m

#### Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap