

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



Objektnummer: 60753

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzringergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,79 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	133,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,35
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	142,24 €
USt.:	14,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien







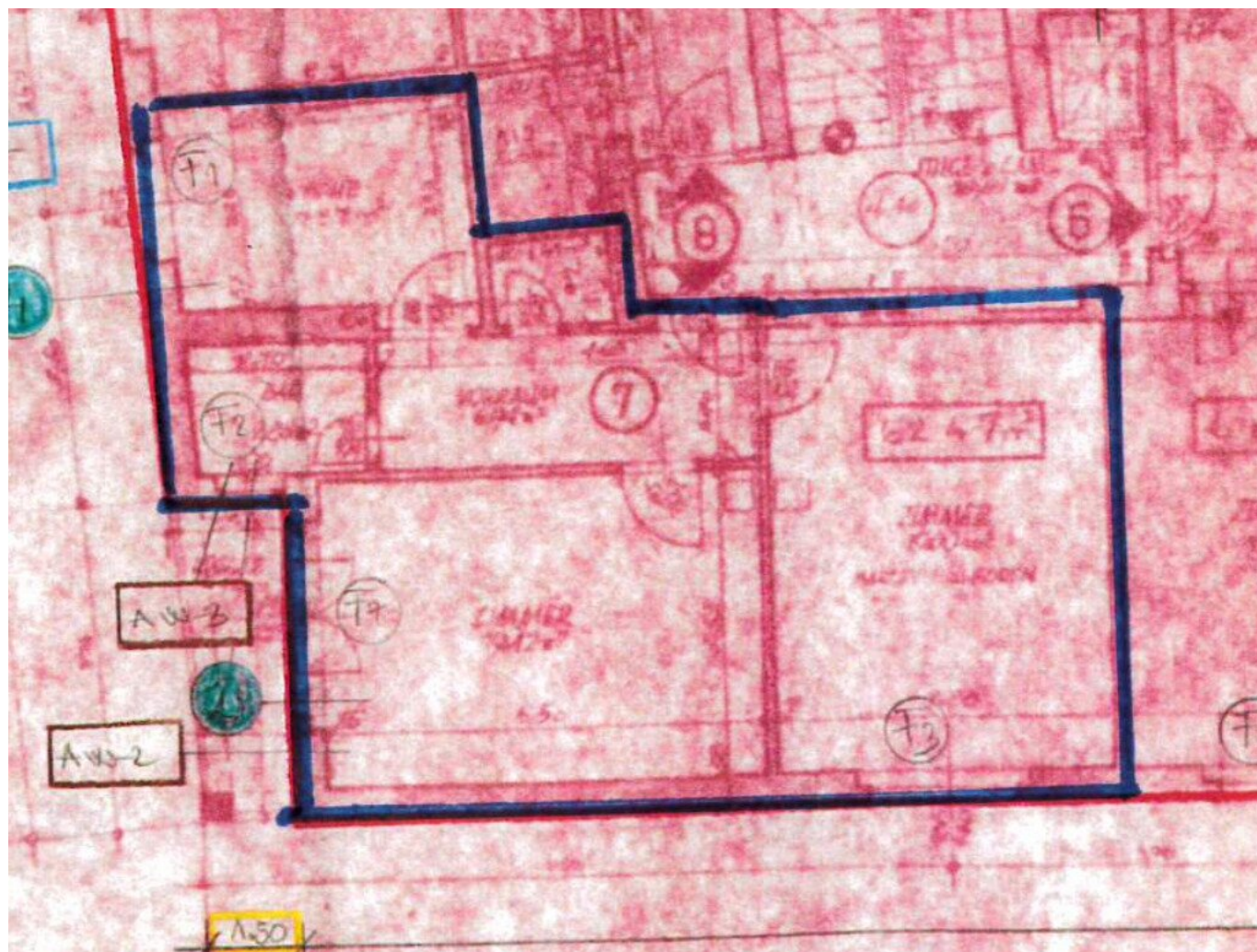






ADONIA

Immobilien



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 **Schwarzinger-gasse 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 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 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