

**++NEU++ Hofseitige 1-Zimmer Hofwohnung mit
Tischlermöblierung in Bestlage NÄHE AUGARTEN!**



Objektnummer: 60943

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,48
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	73,00 €
USt.:	7,30 €

Ihr Ansprechpartner



Willow Immobilien GmbH

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 06649101540

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

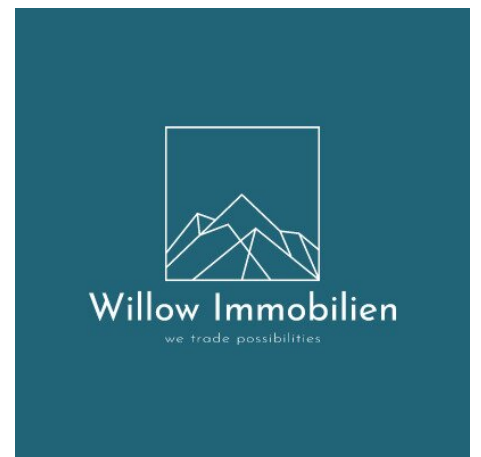












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **30m² große 1-Zimmer Wohnung in absoluter Best-Lage des 20. Wiener Gemeindebezirk, direkt an der Grenze zum 02. Wiener Gemeindebezirk gelegen.**

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

Perfekt als Philharmonikerwohnung!

Die Wohnung wurde bisher für 950€/Monat befristet auf 6 Monate vermietet, somit ideal für Anleger!!!!

Das Objekt ist derzeit bis 15.6.25 noch an eine PHD-Studentin aus Italien vermietet. Besichtigungen sind nach Absprache oder nach Freiwerden möglich.

Räumlichkeiten:

- Vorraum mit Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Wohnesszimmer mit Hochbett vom Tischler

(siehe Fotodokumentation)

Zustand:

Das Objekt befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und wird wie es liegt und steht verkauft! Die Wohnung wurde 2022 generalsaniert und ist mit hochwertigen Tischlereinbauten ausgestattet.

Haus:

Hierbei handelt es sich um einen sehr **gut verwalteten, schönen Stilaltbau**. Die Wohnung ist

im **2. Stock mit Lift** gelegen.

Lage:

Das Objekt ist in der Rauscherstraße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 20. Gemeindebezirk. In der Nähe befindet sich der beliebte **Augarten (6 Minuten Gehdistanz!!)**, ein großer barocker Park mit Freizeitangeboten, sowie Schulen und Kindergärten.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern der Jahrhundertwende und Nahversorgungseinrichtungen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Reihe an Mediziner*innen und viele Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz! Die Gegend ist **urban, aber ruhig, mit guter Alltagsinfrastruktur**.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist vor allem über die U-4 Friedensbrücke, U-6 Jägerstraße, die Straßenbahnlinien 5, 31, 33 und die Buslinie 5B **sehr gut öffentlich angebunden**.

Weiters zeichnen die Nähe zum **Handelskai** und zur **Donaukanal-Promenade** mit Radweganschluss die gute Anbindung aus!

Preis:

Der lastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 199.000

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 darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap