

LUXUSWOHNUNG NÄHE AUGARTEN!



Objektnummer: 1757/196

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,01
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	219,36 €
USt.:	39,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

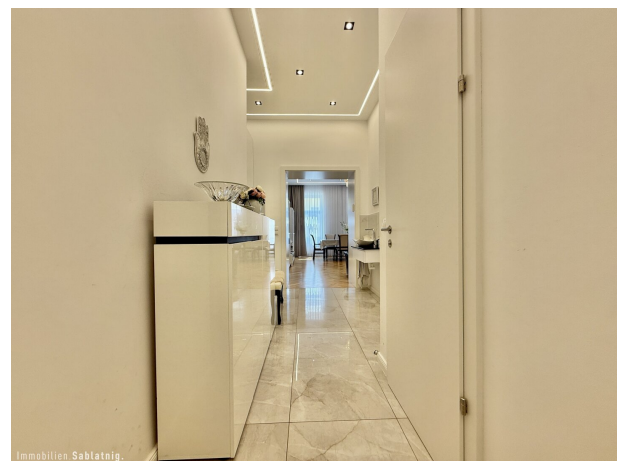
Ihr Ansprechpartner



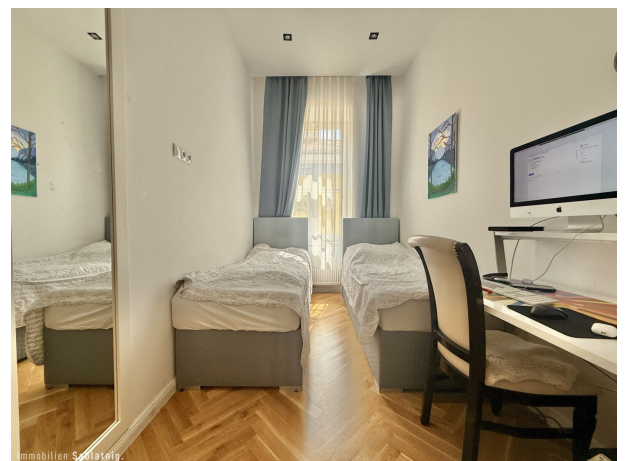
Daniel Robin Schmidt

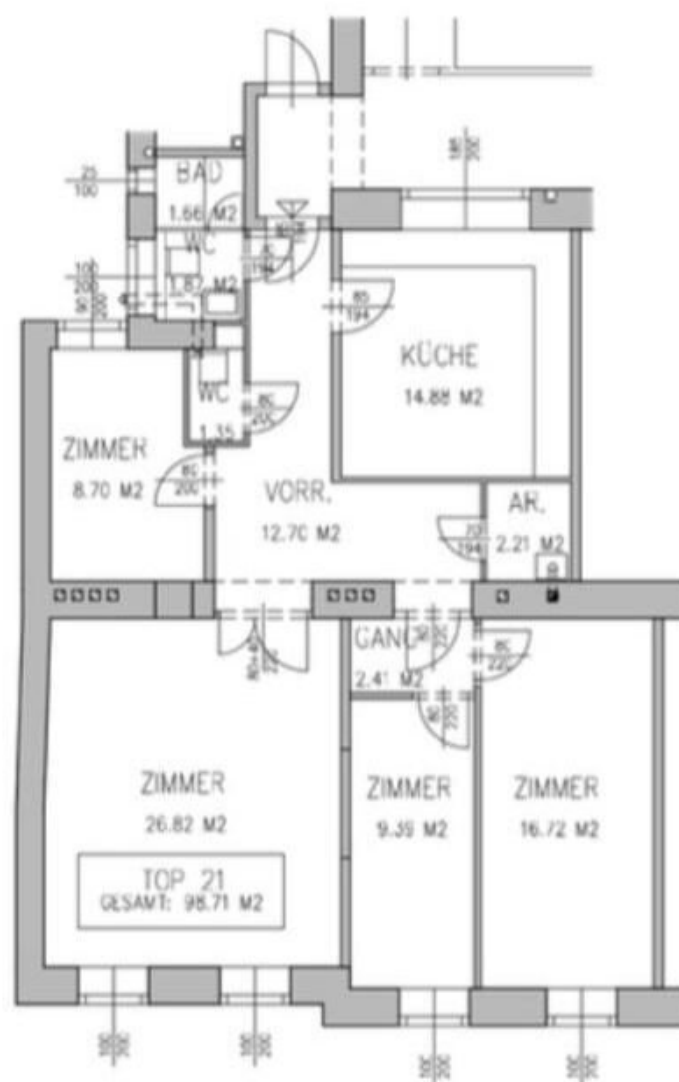
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von 1020 Wien!

Diese exklusive Etagenwohnung bietet Ihnen auf großzügigen 107 m² alles, was das Herz begehrt. Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause, in dem Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen werden.

Eckdaten im Detail

Adresse: Pazmanitengasse 15 Top 21, 1020 Wien

Wohnfläche: ca. 100 m²

Zimmer: 3

Sanierung: Komplettsanierung 2023

Objektart: Eigentumswohnung / Luxuswohnung

Betreten Sie diese lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der modernen Gestaltung und dem durchdachten Grundriss begeistern. Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, die sich ideal für Familien, Paare oder als großzügiges Homeoffice eignen. Der hochwertige Parkettboden in Kombination mit stilvollen Steinbodenflächen sorgt für eine elegante Atmosphäre und vermittelt ein Gefühl von Wohlbefinden.

Die Einbauküche ist der zentrale Treffpunkt für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hier wird Kochen zum Vergnügen!

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort nach einem langen Tag. Ein praktischer Abstellraum inkl. Waschmaschinen Anschluss sorgt dafür, dass Sie immer genügend Platz für Ihre persönlichen Dinge haben.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sodass Sie alle Ecken der Stadt problemlos erreichen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls fußläufig erreichbar – so wird Einkaufen zum Kinderspiel.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese erstbezogene Wohnung ist der

perfekte Ort, um Ihr Leben in Wien zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung & Highlights

- Komplettsanierung 2023 – wie neu, sofort bezugsfertig
- 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem, offenem Wohn-/Essbereich
- Zwei helle Schlafzimmer, ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Luxuriöses Bad & WC mit Walk-in-Dusche, Design-Keramik und edler Ausstattung
- Exklusive Dan Küche im Wert von ca. € 45.000 (Ablöse: € 35.000)
- Mit Induktionskochfeld und zusätzlichem Gasherd
- Klimaanlage vorbereitet – für maximalen Wohnkomfort
- Parkett in allen Wohnräumen
- Smart-Home-Vorbereitung + Klima-Vorbereitung für modernes Wohnen
- Barrierefreier Zugang, Lift im Haus

Wissenswertes zur Lage

Der Augarten gehört zu den begehrtesten Wohnlagen – ruhig, gepflegt und dennoch urban gelegen. Geschäfte, Restaurants, Schulen sowie die beste Anbindung in die Innere Stadt stehen Ihnen in dieser Top Gegend zur Verfügung.

- Parkplatzanmietung **gegenüber in einer Nebentriege** möglich
- Zusätzlich **zahlreiche freie Parkplätze in der Gasse** verfügbar

Weitere Informationen

- **Kein Balkon** – dafür ruhige Lage und lichtdurchflutete Räume
- **Erstklassiger Ausbaustandard** in allen Bereichen
- **Kellerabteil inklusive**

Kaufpreis & Küche

- **Kaufpreis der Wohnung:** € 649.000
- **Ablöse für die Küche:** € 35.000 (Neupreis: ca. € 45.000)

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese erstbezogene Wohnung ist der perfekte Ort, um Ihr Leben in Wien zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap