

## Top-sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung | Nähe Augarten | U2 Taborstraße



Wohnzimmer

**Objektnummer: 4899**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1875
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 119,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

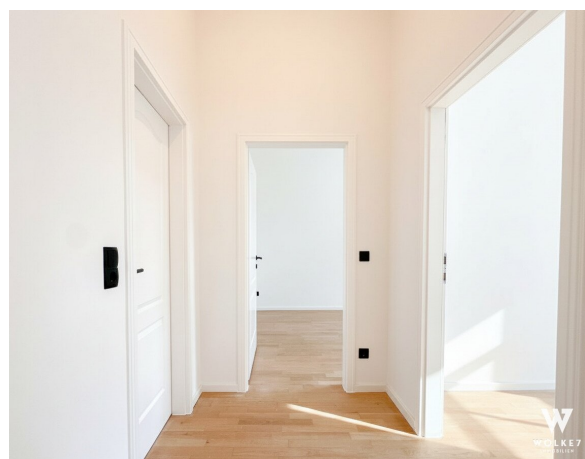
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

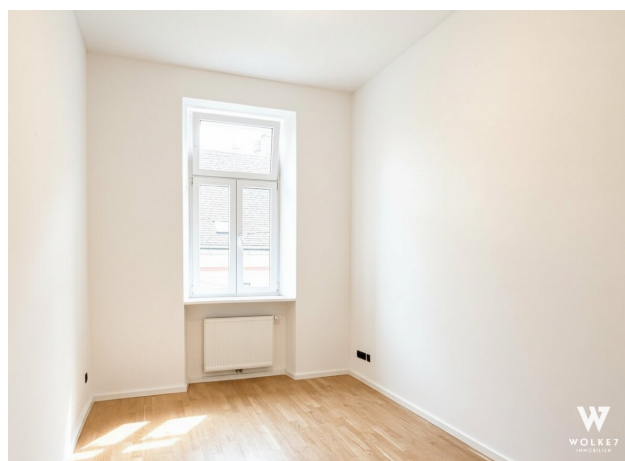
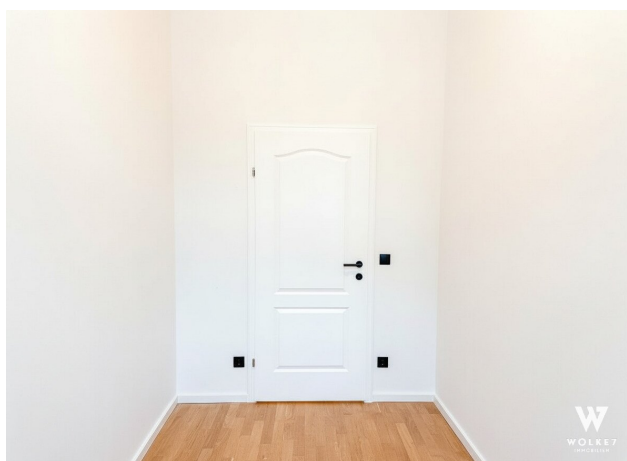
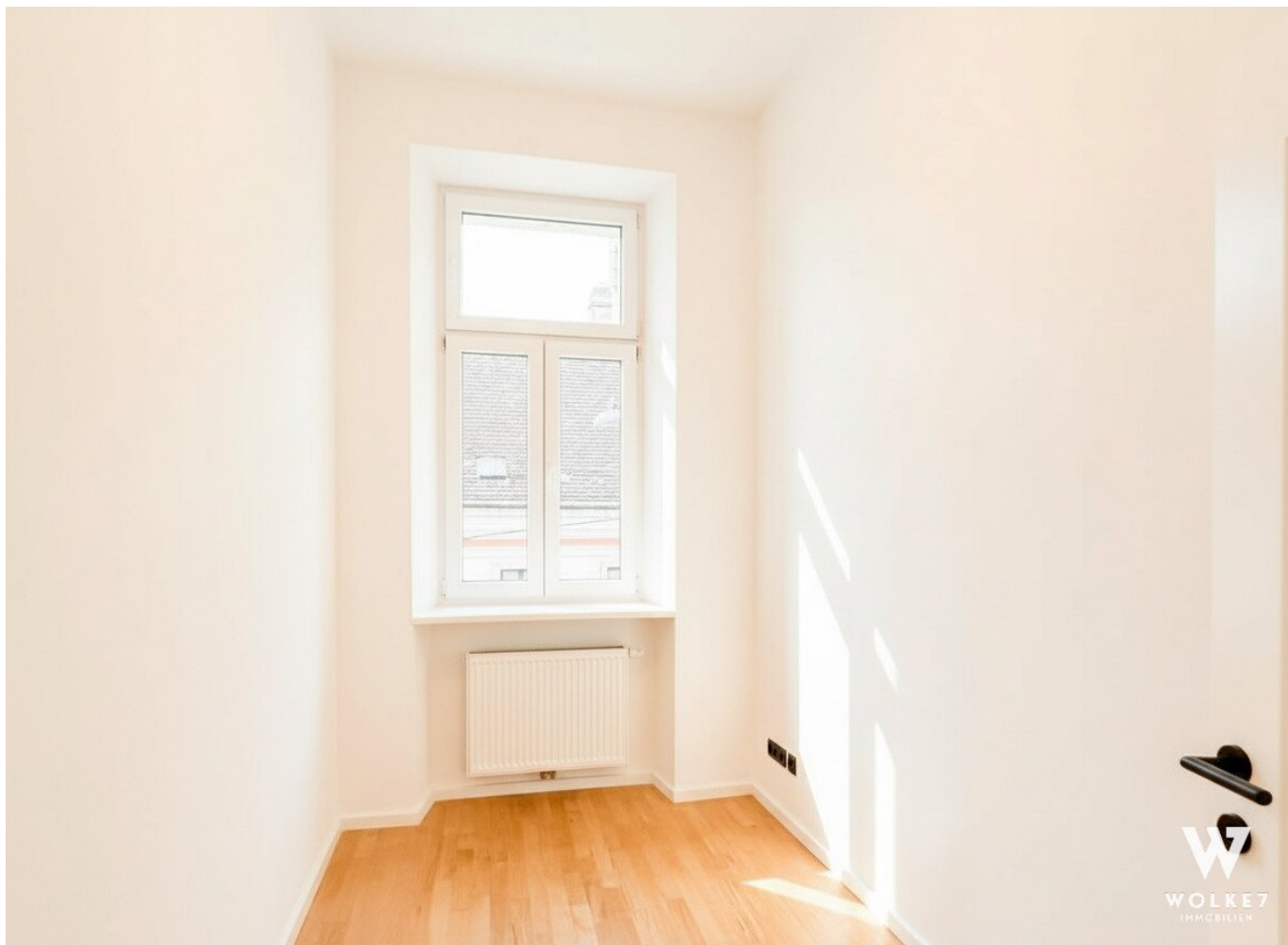
## Ihr Ansprechpartner



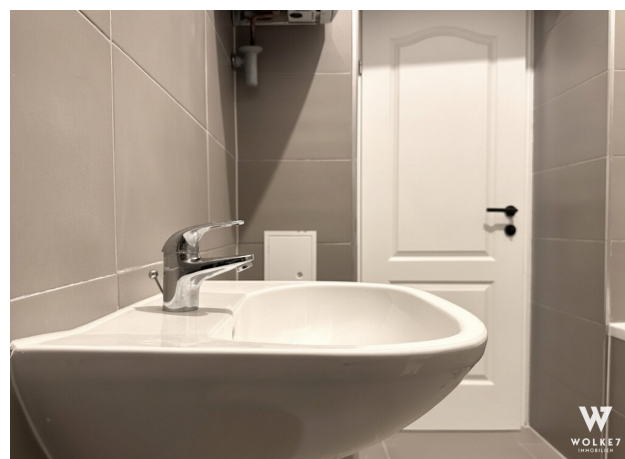
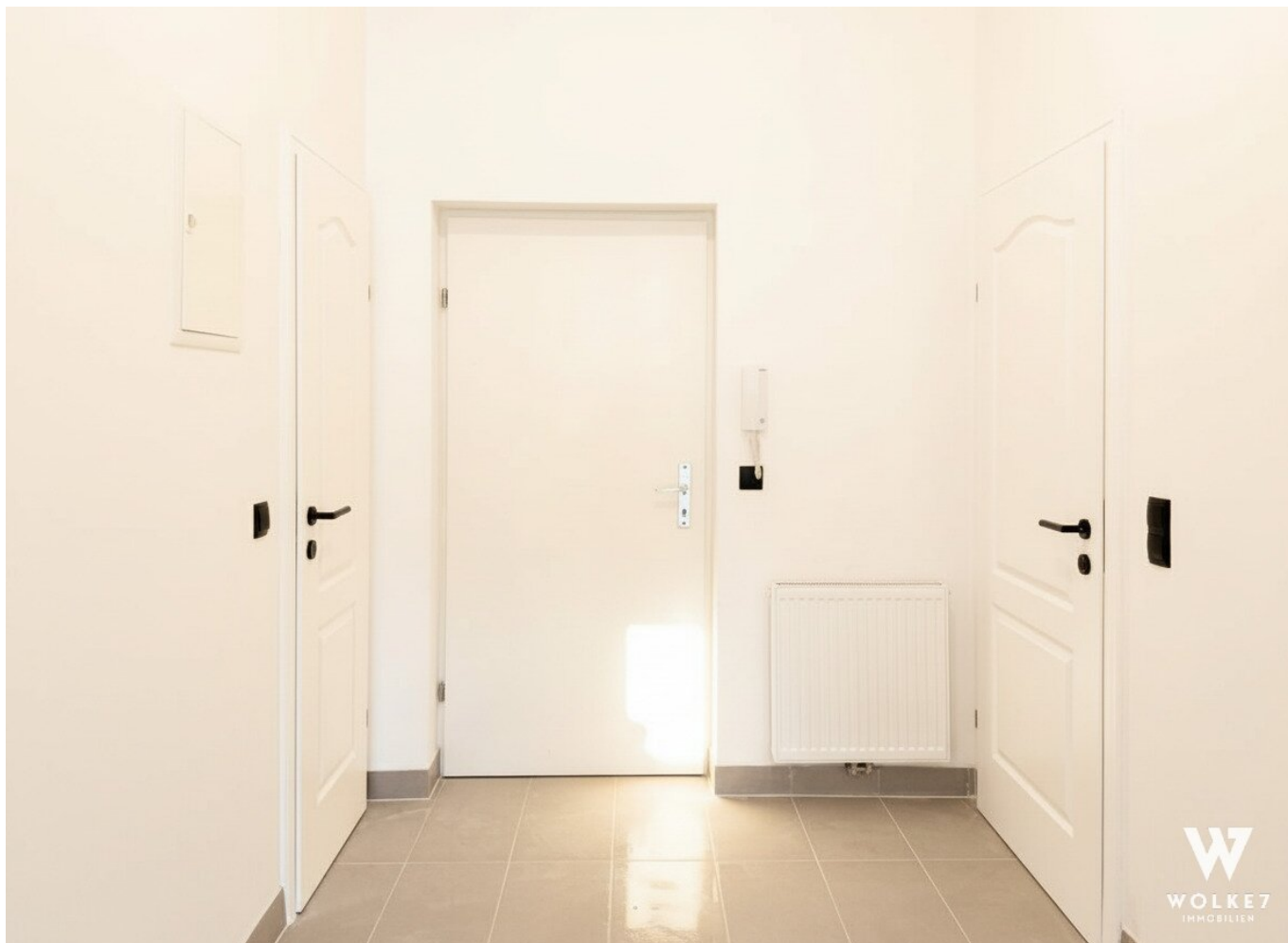
**Patrick Silagi**

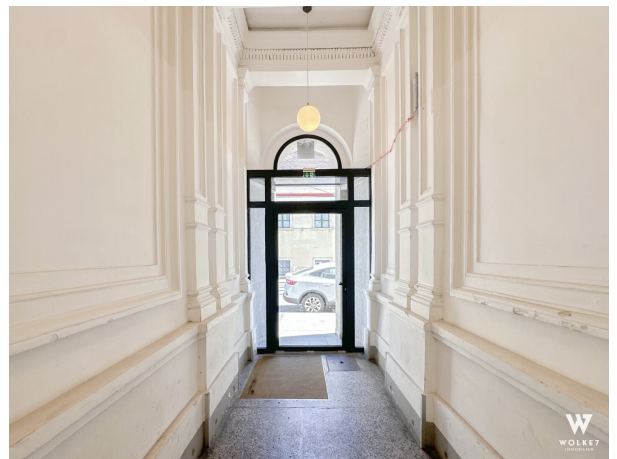
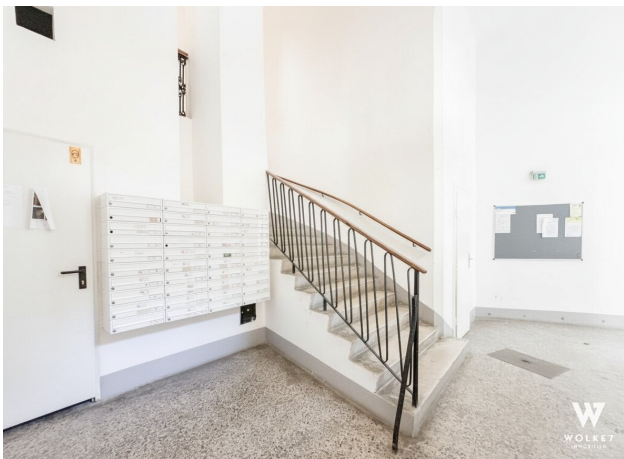
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien











## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen der Leopoldstadt, nur wenige Schritte vom idyllischen Augarten entfernt, befindet sich diese frisch sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung. Mit einer Wohnfläche von ca. 64,32 m<sup>2</sup> im 1. Liftstock eines gepflegten Gründerzeithauses vereint sie klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

### Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 64,32 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. Etage (mit Lift)
- **Bautyp:** Altbau
- **Zustand:** gepflegt, umfassend saniert im Jahr 2025
- **Möblierung:** moderne Küche (Kühlschrank kann auf Wunsch ergänzt werden) + Badezimmer
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

### Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Zimmer mit hohen Decken und klassischem Altbau-Feeling
- Geräumige Eingangshalle sowie praktischer Abstellraum

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der besten Lagen des 2. Bezirks – direkt bei der Taborstraße und nur wenige Gehminuten vom Augarten entfernt. Die U2-Station *Taborstraße* sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind rasch erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Kaufpreis: 265.000€**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

### \*\*\*Hinweis zur Darstellung der Immobilie\*\*\*

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu



sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap