

**++NEU++ 50 Meter zum Augarten! Traumhafte
3-Zimmer-Altbauwohnung mit 10 m² große Terrasse ins
Grüne!**



Große Terrasse ca. 10 m² mit Ausblick

Objektnummer: 1587/64907

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien, Brigittenau |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 84,00 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 2,00 m² |
| Heizwärmebedarf: | C 90,00 kWh / m² * a |
| Kaufpreis: | 570.000,00 € |
| Betriebskosten: | 200,00 € |
| USt.: | 20,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









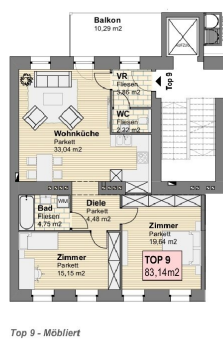
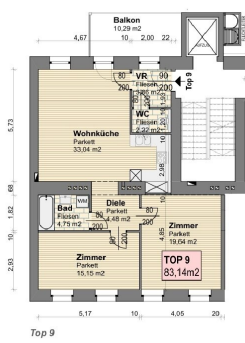






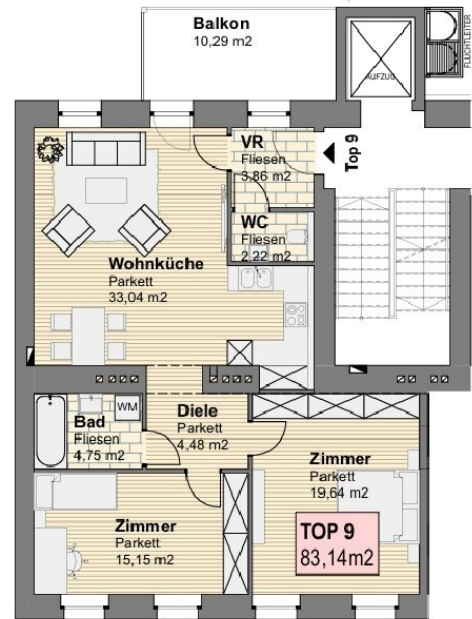








Top 9



Top 9 - Möbliert

Objektbeschreibung

++THE AUGARTEN IS AROUND THE CORNER++

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon 10 m²!

Erstbezug nach Sanierung | Lichtdurchflutet | Küche inkl. Geräte | Markenarmaturen im Bad | Großzügige Terrasse | Top-Nahversorgung | Augarten – 1 Minute!

Diese sehr helle 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit ca. **83 m² Wohnfläche** und einer **10 m² großen Terrasse** steht ab sofort zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Stilaltbaus und ist bequem per **Lift (barrierefrei)** erreichbar.

Raumaufteilung – ca. 83,15 m² + Terrasse | Raumhöhe ca. 3,10 m

- + einladender Vorraum
- + separates WC mit Handwaschbecken
- + große Wohnküche ca. 33 m² (vollausgestattet) mit Ausgang auf die Terrasse
- + **10 m² Terrasse** mit Fernblick
- + zwei separat begehbare Schlafzimmer (ca. 15 m² und 19,64 m²)
- + hochwertiges Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- + Kellerabteil

Gehobene Ausstattung – Liegenschaft generalsaniert:

- Vollholz-Parkettboden

- stilvolle Fliesen
- Markenarmaturen
- Gasetagenheizung
- moderne Einbauküche inkl. aller Geräte
- optimaler Einbauschränk im Schlafzimmer
- Innenbeschattung

Top-Lage & perfekte Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der **Kunzgasse** – in wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Im Umkreis von 5 Gehminuten: **BILLA, HOFER, LIDL, BIPA, Bäckereien, Apotheken, Banken** u. v. m.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien **2, 5** sowie Buslinien **5A, 5B** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Freizeit & Erholung:

Der **grüne Augartenpark** ist nur **1 Minute** zu Fuß entfernt.

Auch der Donaukanal mit seinen zahlreichen Restaurants und Bars ist rasch mit den Öffis erreichbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kaufpreis: EUR 570.000,-

Kontakt für Informationen & Besichtigungen:

Herr **Sadia Alperovits**

Telefon: **+43 660 380 7232**

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,0 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Vermittlungsprovision + 20 % MwSt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap