

**++NEU++ 50 Meter zum Augarten! Traumhafte  
3-Zimmer-Altbauwohnung mit 10 m<sup>2</sup> große Terrasse ins  
Grüne!**



Große Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup> mit Ausblick

**Objektnummer: 1587/64907**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 zur Verfügung.

ermin zur

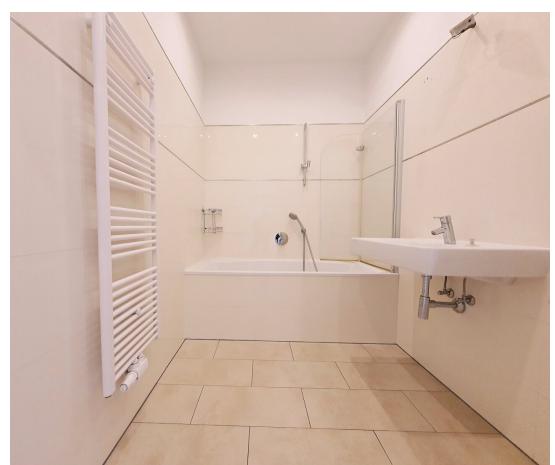


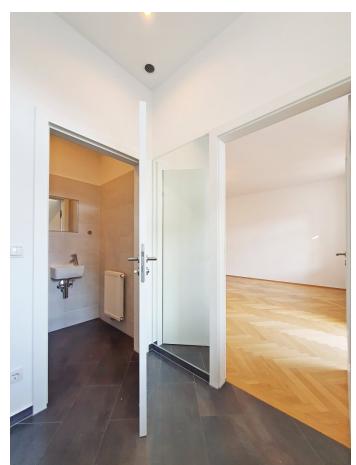






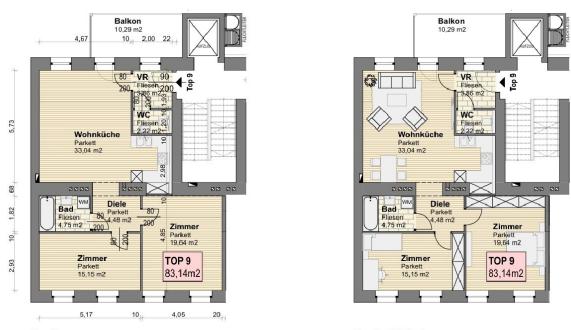










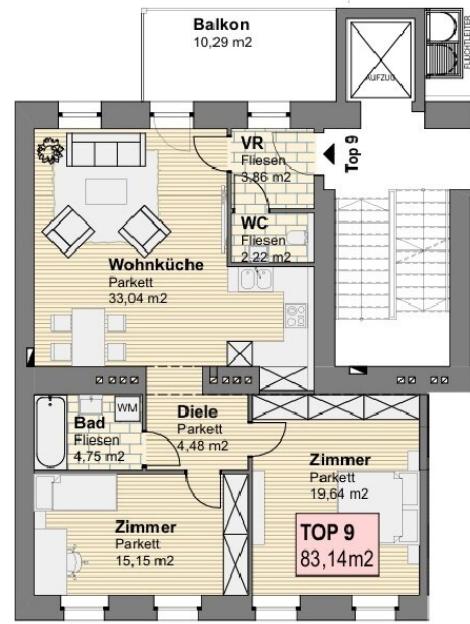


Top 9

Top 9 - Möbliert



Top 9



Top 9 - Möbliert

# Objektbeschreibung

## ++THE AUGARTEN IS AROUND THE CORNER++

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon 10 m<sup>2</sup>!

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> + Terrasse | Raumhöhe ca. 3,10 m

- + einladender Vorraum
- + separates WC mit Handwaschbecken
- + große Wohnküche ca. 33 m<sup>2</sup> (vollausgestattet) mit Ausgang auf die Terrasse
- + **10 m<sup>2</sup> Terrasse** mit Fernblick
- + zwei separat begehbar Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup> und 19,64 m<sup>2</sup>)
- + hochwertiges Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- + Kellerabteil

### Gehobene Ausstattung – Liegenschaft generalsaniert:

- Vollholz-Parkettboden

- stilvolle Fliesen
- Markenarmaturen
- Gasetagenheizung
- moderne Einbauküche inkl. aller Geräte
- optimaler Einbauschrank 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:**

Straßenbahnenlinien **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](mailto: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