

**++TOP++ Augarten-Nähe! Moderne 3-Zimmer-Wohnung  
mit 7 m<sup>2</sup> Balkon & U-Bahn-Nähe**



großes Wohnzimmer

**Objektnummer: 1587/64923**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adolf-Schmidl-Gasse 3
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Kaufpreis:	460.000,00 €
Betriebskosten:	173,57 €
USt.:	17,36 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sadia Alperovits

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

H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



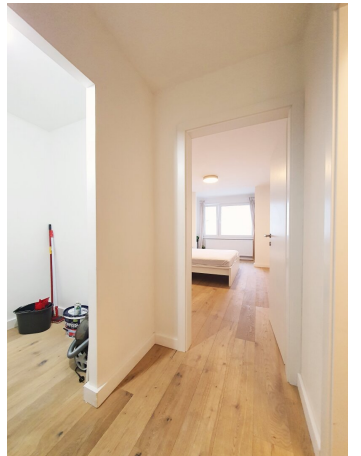




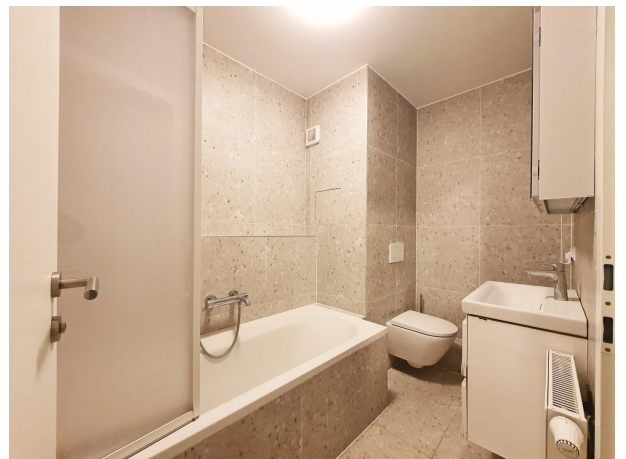
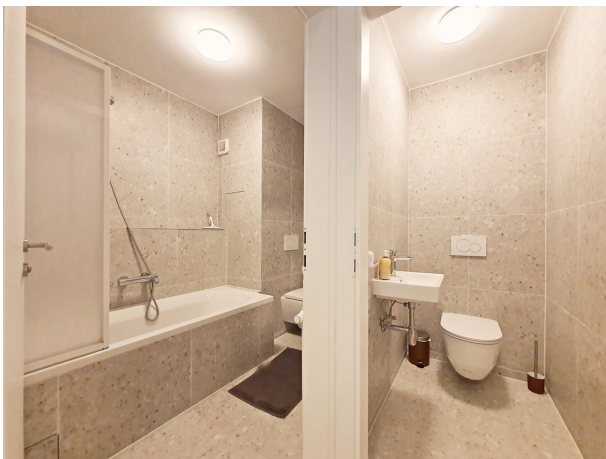




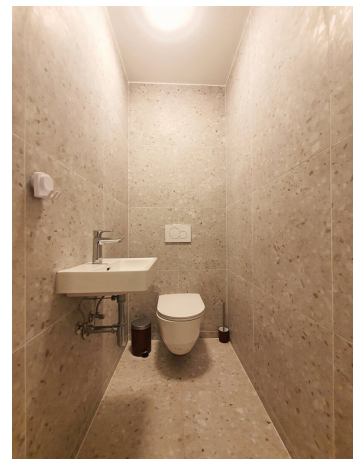




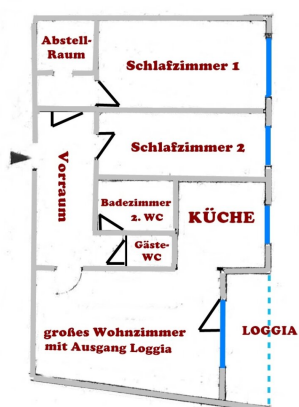




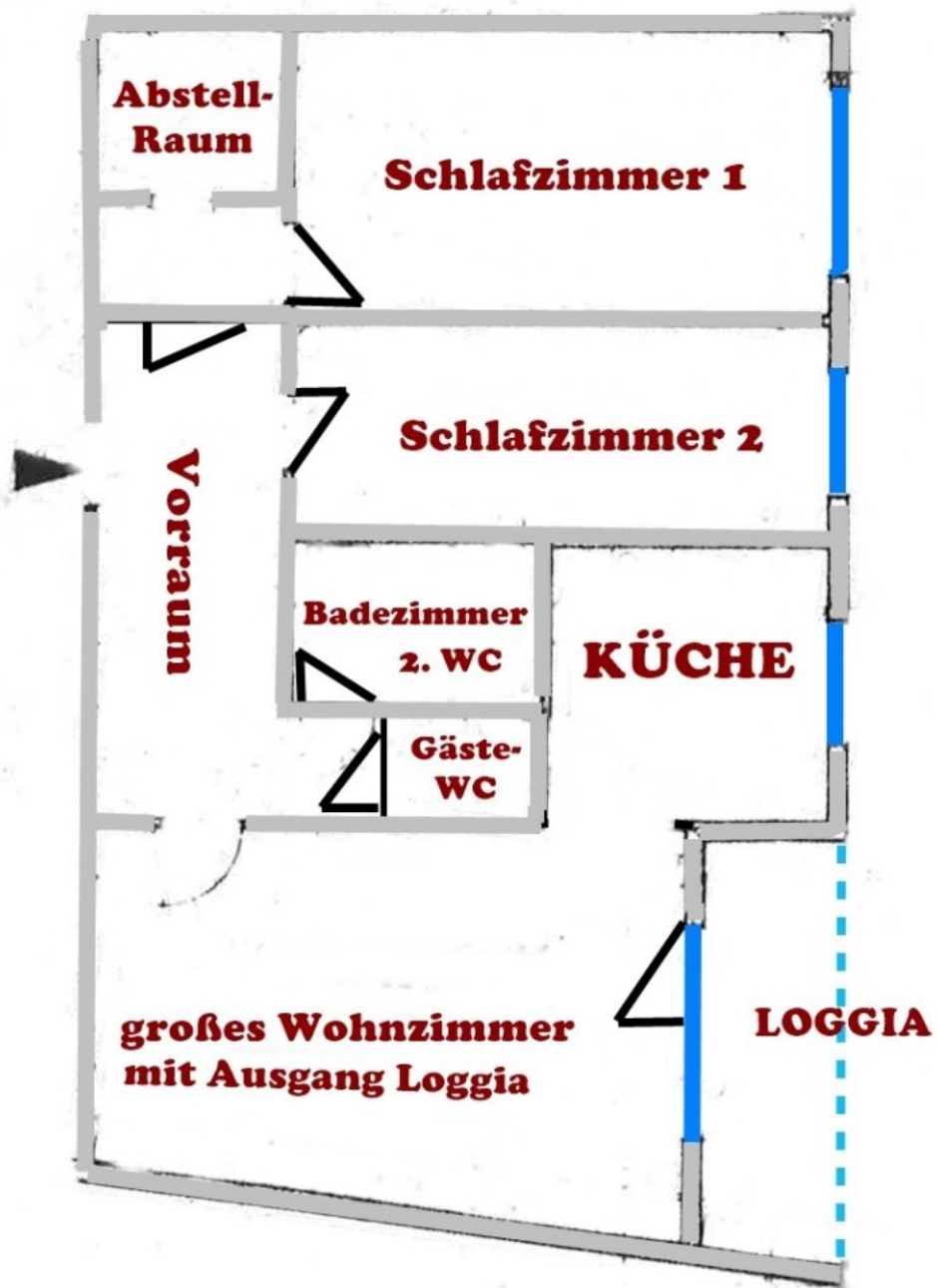












## Objektbeschreibung

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung nahe Augarten mit Balkon & U-Bahn-Nähe

**3 Zimmer | 7 m<sup>2</sup> Loggia | Perfekte Raumaufteilung | U-Bahn-Nähe | Ruhig und hell gelegen | 5 min zum Augarten!**

Zum Verkauf gelangt eine lichtdurchflutete **3-Zimmer-Neubauwohnung** mit einer großzügigen **Loggia (ca. 7 m<sup>2</sup>)** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend rund 5 Gehminuten vom **Augarten** und punktet mit ruhiger Lage sowie **ausgezeichneter Infrastruktur**.

### Raumaufteilung – durchdacht & großzügig: (ca. 95 m<sup>2</sup> + Loggia 7 m<sup>2</sup>)

- Heller, einladender **Vorraum** als angenehmer Empfangsbereich
- Großes **Wohnzimmer (ca. 27,5 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zur Loggia
- **2 Schlafzimmer (ca. 17,5 m<sup>2</sup> | 13,5 m<sup>2</sup>)** – vielseitig nutzbar
- **Separate Küche**, voll ausgestattet mit allen Geräten
- **Badezimmer mit Wanne & WC**
- Zusätzliches **separates WC mit Handwaschbecken**
- **Begehbare Abstellraum (ca. 4,00 m<sup>2</sup>)** mit viel Stauraum
- Sonnige **Loggia (ca. 7 m<sup>2</sup>)** – ideal zum Entspannen

### Ausstattung – komfortabel & gepflegt:

- Hochwertiger **Dielenparkettboden**
- Moderne **Einbauküche** mit allen Geräten
- **Etagenheizung**
- **Loggia** als zusätzlicher Wohn- und Lebensbereich

### **Lage – urban & grün zugleich:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 20. Bezirks und überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung, gute Nahversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### **? Öffentliche Verkehrsanbindung**

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- > **U6 Jägerstraße** (direkte Verbindung ins Zentrum)
- > **Straßenbahnlinie 5**
- > **Buslinien** in direkter Umgebung – ideale Anbindung in alle Richtungen

### **? Einkaufen & Nahversorgung**

Alles für den täglichen Bedarf:

- > Supermärkte wie **Billa, Lidl, Hofer**
- > **DM, Bipa** und weitere in fußläufiger Distanz

### **? Gesundheit**

- > Diverse Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung

### **? Bildung**

- > Volksschulen und Gymnasien in Gehweite
- > Universität Wien und TU mit Öffis schnell erreichbar



## **? Freizeit & Sport**

> Der **Augarten** ganz in der Nähe: Joggen, Ballspielplätze, Kinderspielplätze, Beachvolleyball & Familienbad

> Kulturelles: Wiener Sängerknaben, Augartenpalais, Porzellanmanufaktur & Konzertsaal MuTh

## **Preis:**

Kaufpreis: **EUR 460.000.-**

VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung!

## **BESICHTIGUNG:**

Für Infos und Besichtigungstermine:

Ihr Ansprechpartner: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer +43 660 380 7232

Email: [sa@direktfinanzimmo.at](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

\*\*\*\*\*

Energieausweis wird vorgelegt.

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

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <200m

Klinik <575m

Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <325m

Universität <700m

Höhere Schule <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <625m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m  
Post <425m  
Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap