

**++NEU++ Altbau-Charme mit Balkon! Traumhafte  
3-Zimmer-Wohnung mit große Terrasse 10 m² und  
Ausblick! Nur 1 Minute zum Augarten!**



Ausblick im Sommer

**Objektnummer: 1587/64926**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Kunzgasse 4                             |
| Art:              | Wohnung - Etage                         |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1020 Wien                               |
| Baujahr:          | 1900                                    |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Altbau                                  |
| Wohnfläche:       | 84,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 3                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Keller:           | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 570.000,00 €                            |
| Betriebskosten:   | 200,00 €                                |
| USt.:             | 20,00 €                                 |
| Provisionsangabe: |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

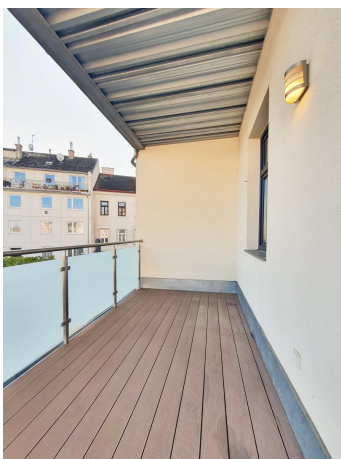
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1

1120 Wien

H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

stermin zur









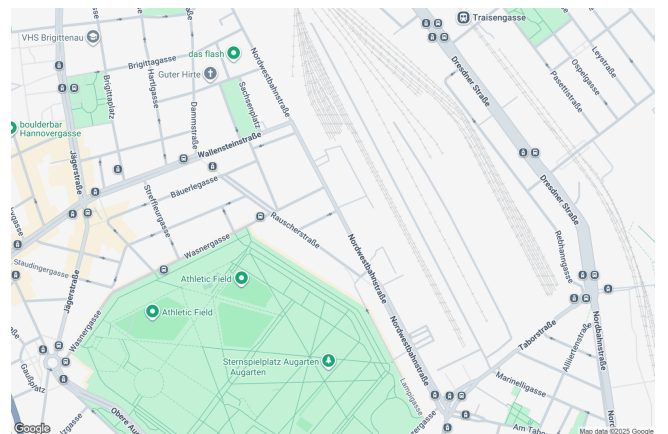
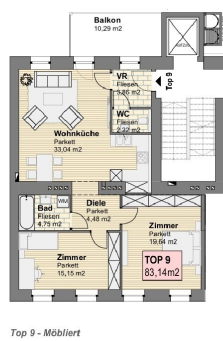
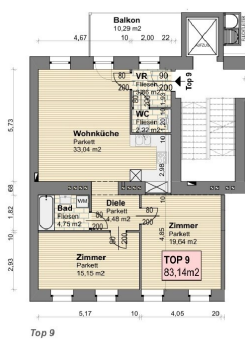






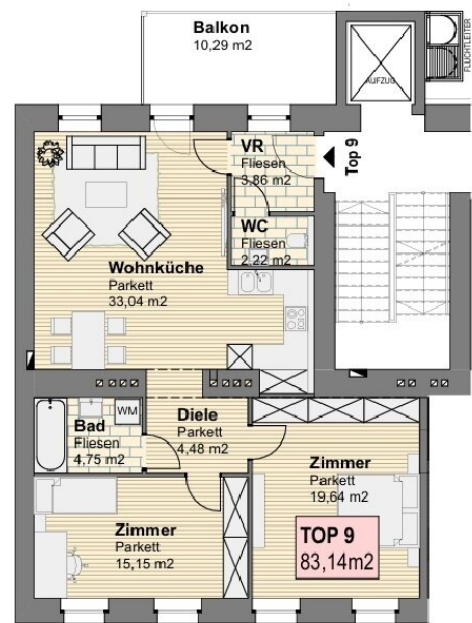








Top 9



Top 9 - Möbliert

## Objektbeschreibung

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

**Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon 10 m²!**

(Exklusiv beauftragt)

**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](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 <200m

Apotheke <300m

Klinik <900m

Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <550m

Universität <1.100m

Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.050m

### **Sonstige**

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <525m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap