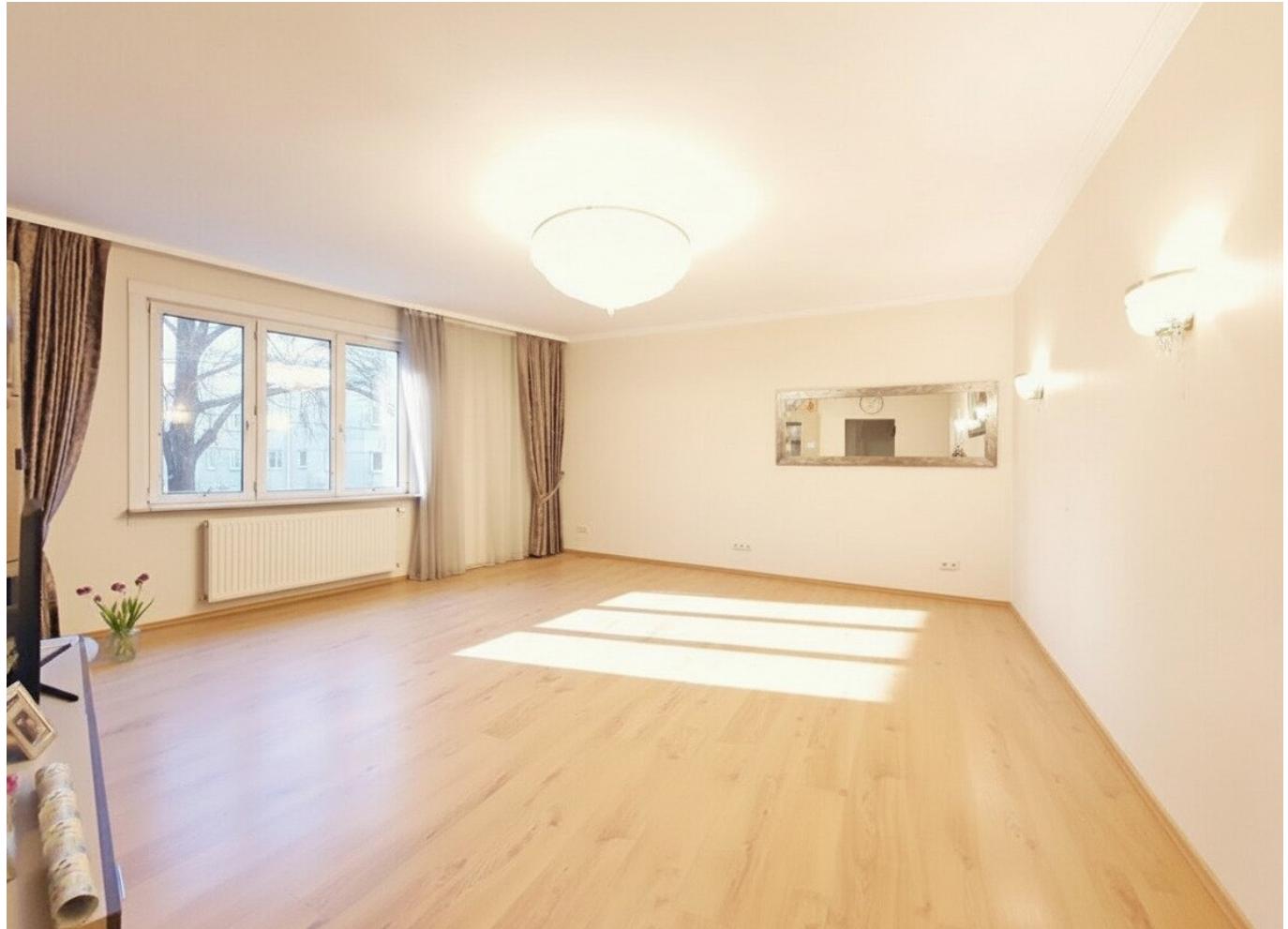


**++NEU++ LAGE-HIT! 3 Zimmer, Neubau, Garage optional!  
Zwischen Augarten und Riesenrad!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1587/64954**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rueppgasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	244,00 €
USt.:	30,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



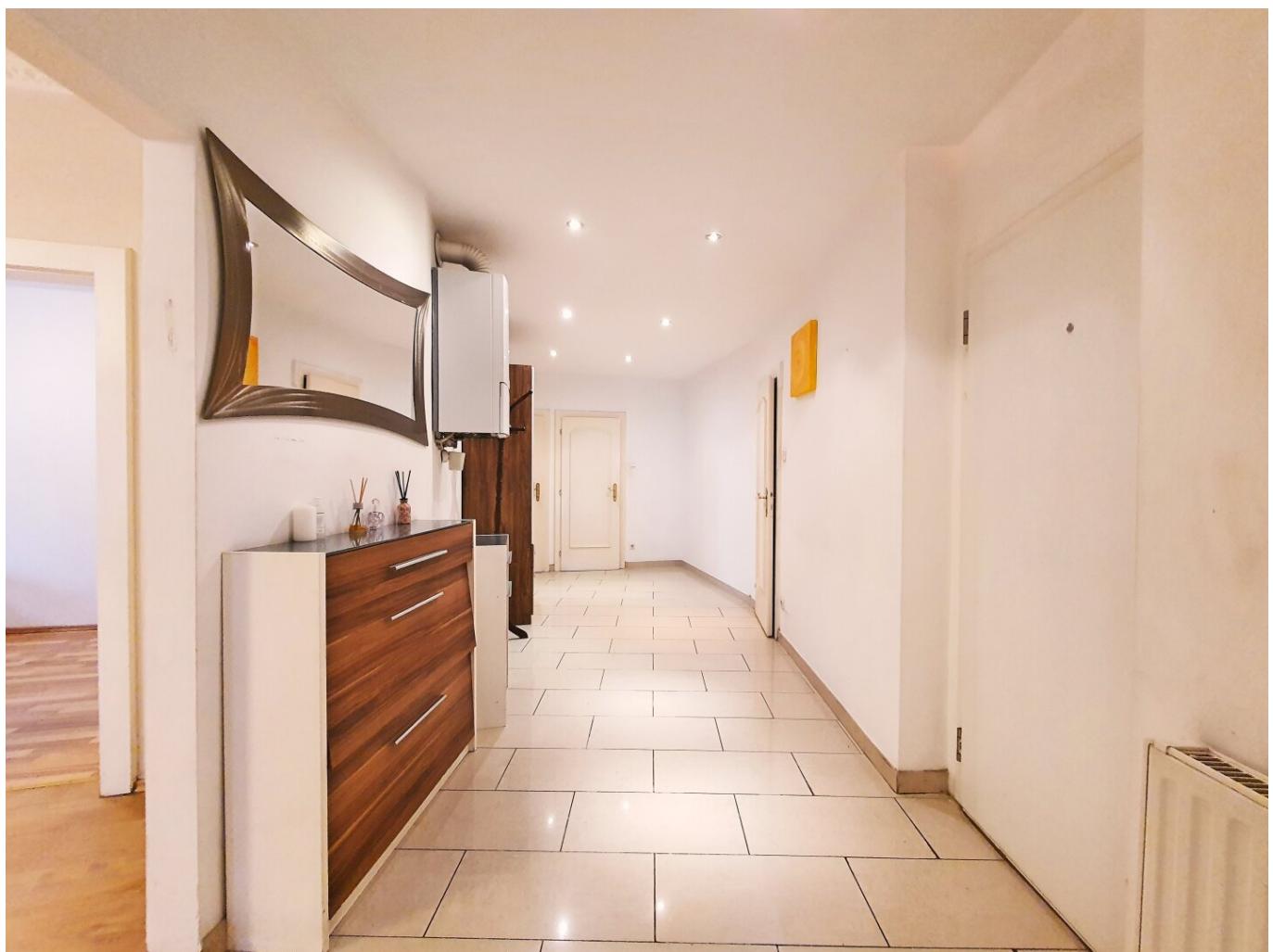
**Sadia Alperovits**

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

H +4

Gern  
Verf

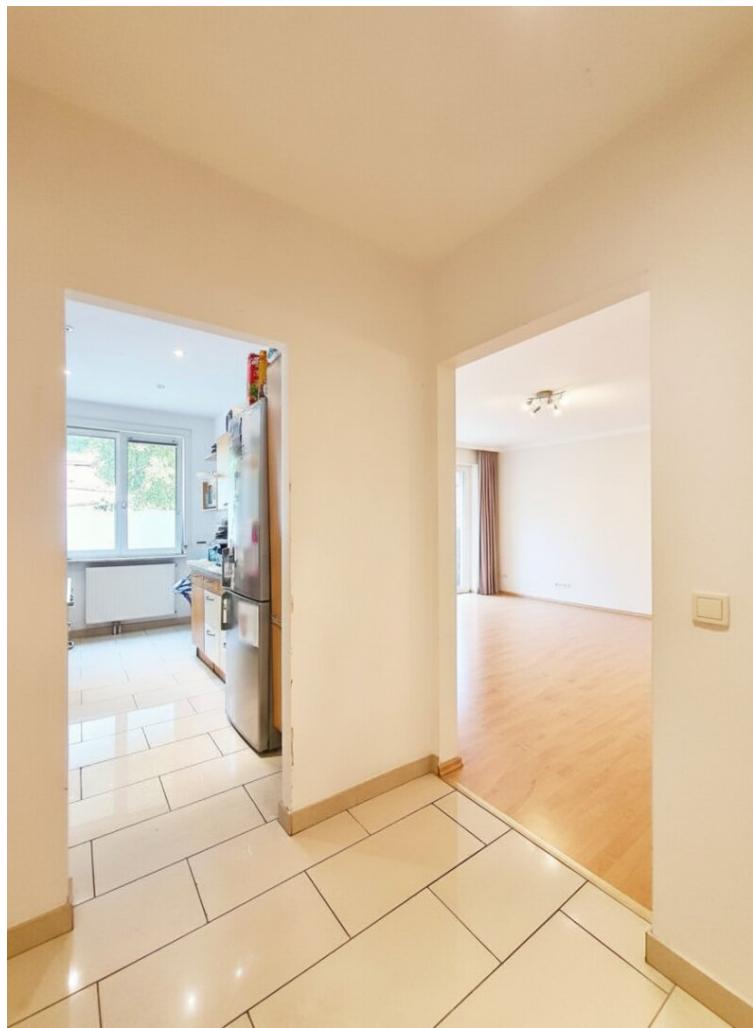




















# Objektbeschreibung

## Perfekt für Familien, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung im begehrten 2. Wiener Bezirk** bietet auf ca. **92 m<sup>2</sup>** großzügigen Wohnraum und überzeugt durch ein **durchdachtes Raumkonzept, sonnige Ausrichtung und hohe Wohnqualität**.

Ob Eigennutzung oder Investment – hier profitieren Sie von **exzellenter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und urbaner Lebensqualität mit Nähe zur Natur**.

### Raumaufteilung (ca. 92 m<sup>2</sup>) – hell, großzügig & funktional:

- **Zentraler Vorraum** – ideal für Garderobe
- **Wohnzimmer ca. 27 m<sup>2</sup>** – lichtdurchflutet durch große Fenster
- **Schlafzimmer ca. 20,3 m<sup>2</sup>** – ruhig und komfortabel
- **Kinder-/Gästezimmer oder Home-Office ca. 18,3 m<sup>2</sup>** – flexibel nutzbar
- **Separate Küche** – ausreichend Platz für gemeinsames Kochen
- **Badezimmer mit Dusche** – modern und funktional
- **Getrenntes WC & Abstellraum** – zusätzlicher Komfort
- **Garagenplatz zur Miete zugeordnet**

### Highlights auf einen Blick:

? Optimale Sonneneinstrahlung

? Hochwertige thermische Fassade

? Garagenplatz zur Miete verfügbar

? Zentrale Lage mit perfekter Anbindung

? U-Bahn: **Taborstraße (U2) & Praterstern (U1, U2)**

? Top-Infrastruktur: Einkauf, Gastronomie, Schulen & Kindergärten fußläufig

? Erholung in der Nähe: **Prater & Augarten**

Diese Wohnung verbindet **urbanes Wohnen, durchdachte Raumplanung und hohe Lebensqualität** – ideal für alle, die Stadtleben und Natur schätzen.

**Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

## **PREIS**

**EUR 439.000,-**

**(Sehr gute Finanzierungskontakte vorhanden)**

### **Monatliche Kosten:**

- Betriebskosten inkl. Lift: € 268,-
- Rücklagen: € 95,-
- Garagenplatz: € 36,-

## **KONTAKT**

**Herr Sadia Alperovits**

? **+43 660 380 7232**

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

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

**Hinweis:**

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefon, E-Mail) bearbeitet werden.

**Kaufnebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt bei Eigennutzung)
- 1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.
- 3 % Vermittlungsprovision + 20 % MwSt.
- 

Energieausweis wird nachgereicht.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <225m  
Klinik <400m  
Krankenhaus <1.125m

**Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <50m  
Universität <1.200m  
Höhere Schule <1.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.800m

**Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <400m

Post <400m  
Polizei <550m

**Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap