

Ein Zuhause voller Licht, Raum und Wohlgefühl



Objektnummer: 92435

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bäuerlegasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 201,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,52
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	217,79 €
USt.:	21,78 €
Provisionsangabe:	

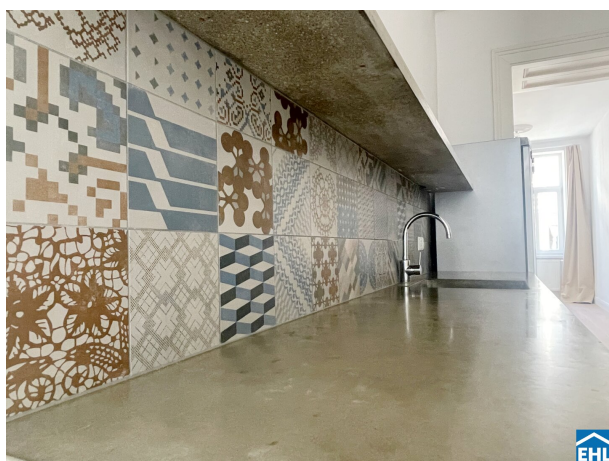
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



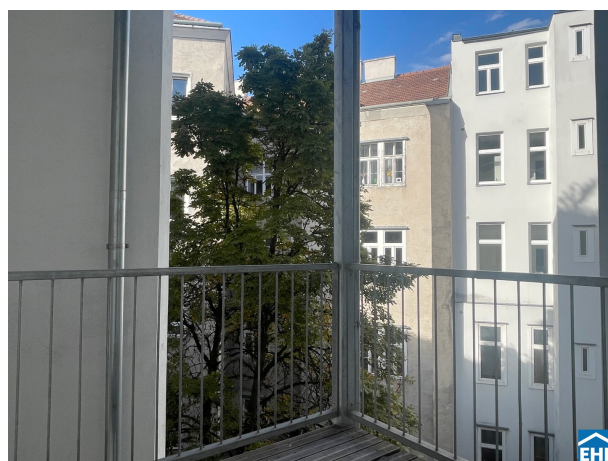
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

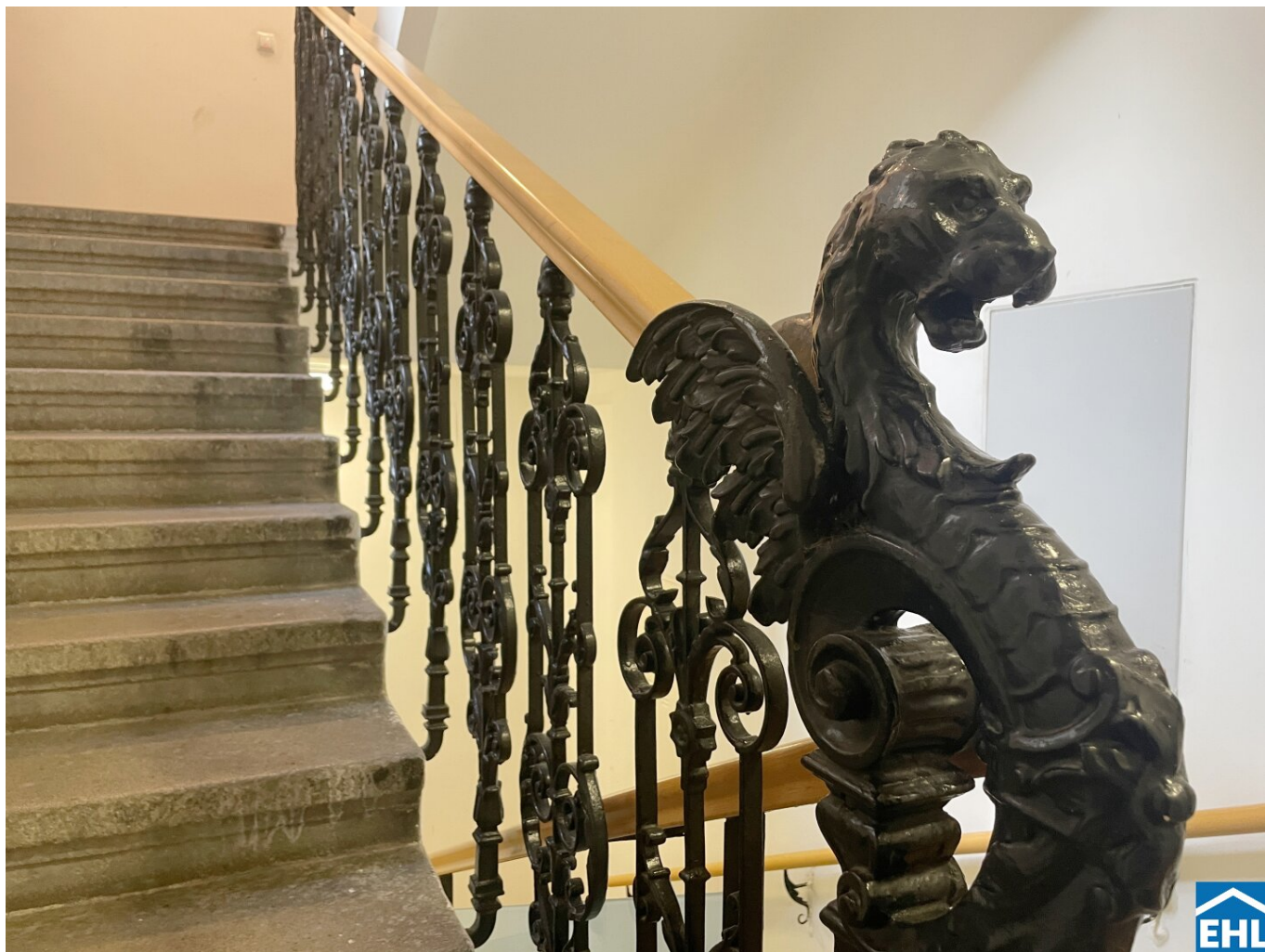
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

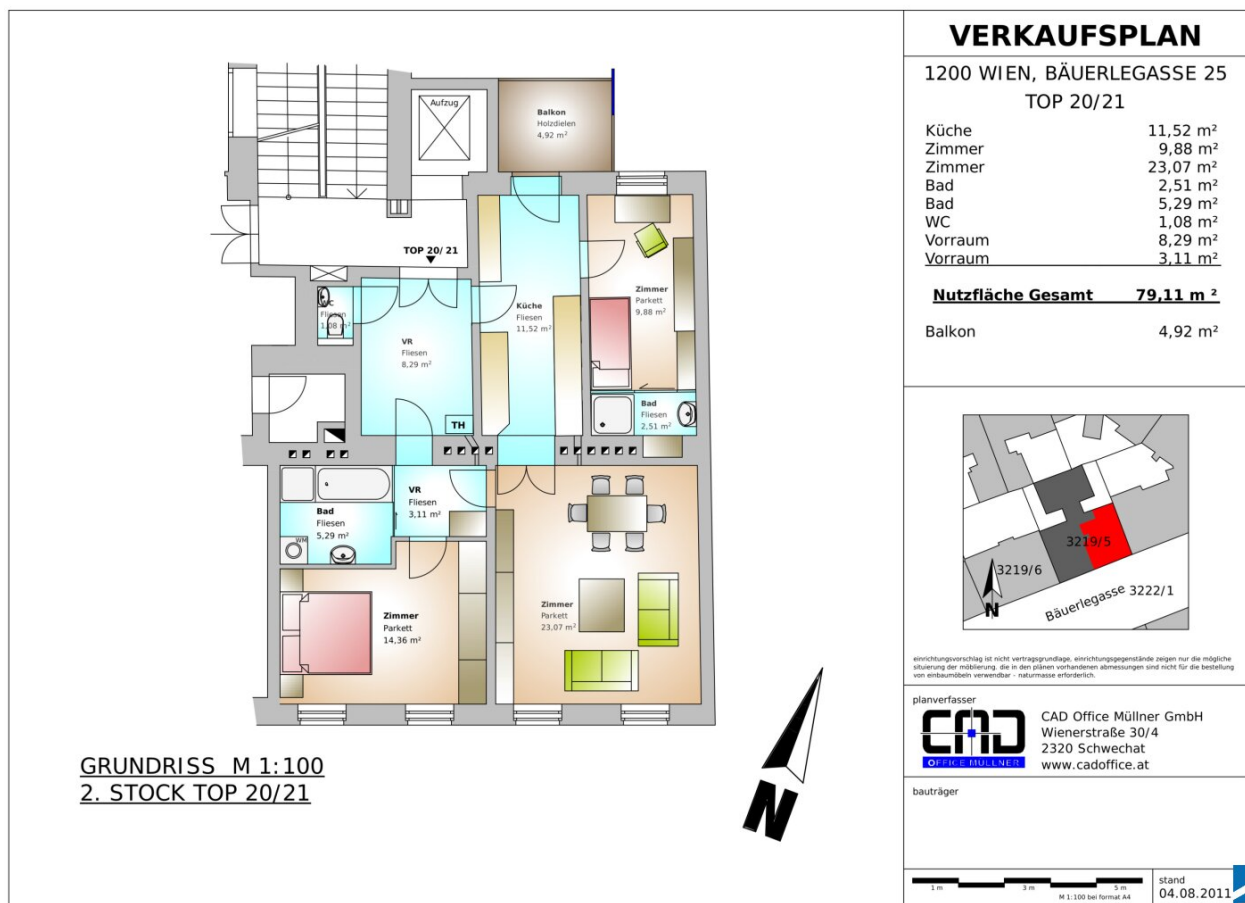












Objektbeschreibung

In diesen Gesamtbelastungen sind Betriebskosten inkl. USt. und Rücklagen für die Wohnung und den Lift enthalten.

Helle Räume, feine Details, viel Lebensqualität

In einem der charmanten Straßenzüge zwischen Wallensteinviertel und Augarten entfaltet diese Wohnung ihr eigenes, warmes Wohlgefühl. Auf großzügigen ca. 80m² Wohnfläche, in der 2. Etage, entstehen helle und gut proportionierte Räume, die sich flexibel für Ihr Wohnen gestalten lassen, für Paare und Familie.

Ein seltener Vorzug, der große Balkon in den Innenhof bietet Raum für entspannte Stunden. Eine Besonderheit, die man in klassischen Altbauwohnungen nur selten vorfindet.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht eine individuell gestaltete Küche, die nicht nur funktionaler Raum, sondern zugleich kommunikatives Zentrum ist. Von hier aus öffnen sich die Wege zum Balkon, zum großzügigen Wohnzimmer, zu einem der Schlafzimmer sowie zum Vorraum. Ein fließender Grundriss, der Offenheit und Struktur in harmonischem Gleichgewicht hält.

Das kleinere Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad en suite und schafft damit einen privaten Rückzugsbereich. Das große Badezimmer ist über einen dezent angelegten Zwischenraum sowohl mit dem Wohnbereich als auch mit dem großen Schlafzimmer verbunden und bietet mit Dusche und Badewanne ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität.

Die durchdachte Raumaufteilung schenkt Alltagsspielraum, Ruhe und Bewegungsfreiheit zugleich. Ein Personenaufzug sorgt für einen angenehmen Zugang zur Wohnung, ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot. Für den urbanen Alltag besonders praktisch: Ein Fahrradraum, der direkt von der Straße aus befahrbar ist.

Rund um das Haus zeigt sich die urbane Infrastruktur von ihrer starken Seite. Die Straßenbahnlinie 5 liegt gleich ums Haus, in ca. 10 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station Friedensbrücke (U4) und in etwa 14 min. die U-Bahn-Station Jägerstraße (U6) sowie mehrere Buslinien. Eine hervorragende Verbindung in die Innere Stadt und darüber hinaus.

Der tägliche Bedarf fügt sich mühelos in den Radius von fünf Minuten Fußweg: diverse Supermärkte wie BILLA PLUS, Lidl Österreich oder SPAR sind in der Nähe, ebenso kleinere Nahversorger entlang der Wallensteinstraße. Für das kulinarische Miteinander sorgen zahlreiche Restaurants und Cafés in und rund um den Augarten, die dem Alltag abwechslungsreiche Akzente verleihen. Ihr Nachbar ist das berühmte Vindobona, eine traditionsreiche Wiener Kulturstätte, die Theater, Kabarett, Musik und literarische Abende in

persönlicher Atmosphäre vereint.

Die bedeutendste Grünoase des Quartiers, der Augarten, liegt nur 5 Minuten zu Fuß entfernt. Diese über 50 Hektar große Barockanlage gehört zu den ältesten Parkanlagen Wiens und besticht durch weitläufige Rasenflächen, prächtige Alleen, klassische Gartenarchitektur und stille Wege. Ein idealer Ort für Spaziergänge, Sport, Picknick oder einfach für das Innehalten.

In unmittelbarer Nähe finden sich darüber hinaus Bildungs- und Betreuungsangebote, Ärzteservices, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – alles im fußläufigen Umfeld und in einem Grätzl, das urbanes Leben und stadtnahes Grün auf besondere Weise verbindet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
Apotheke <225m
Klinik <850m
Krankenhaus <975m

Kinder & Schulen

Schule <125m
Kindergarten <225m
Universität <1.000m
Höhere Schule <775m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <225m
Polizei <100m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <550m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <650m



Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.