

**Direkt beim 2. Bezirk I zwischen Augarten & Donauinsel I
Modern gestaltet und bezugsbereit I Top-Anbindung und
Infrastruktur**



Objektnummer: 8372

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	31,48 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	170.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

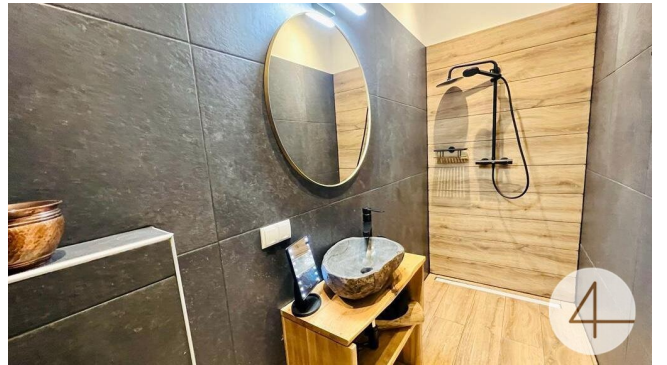


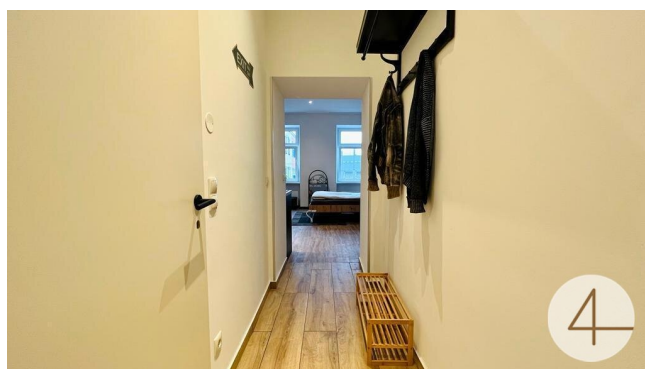
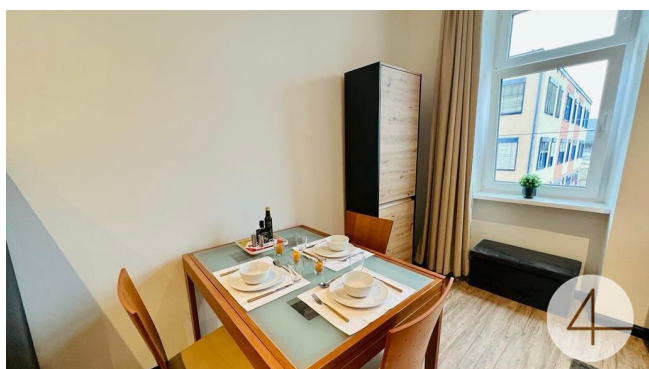
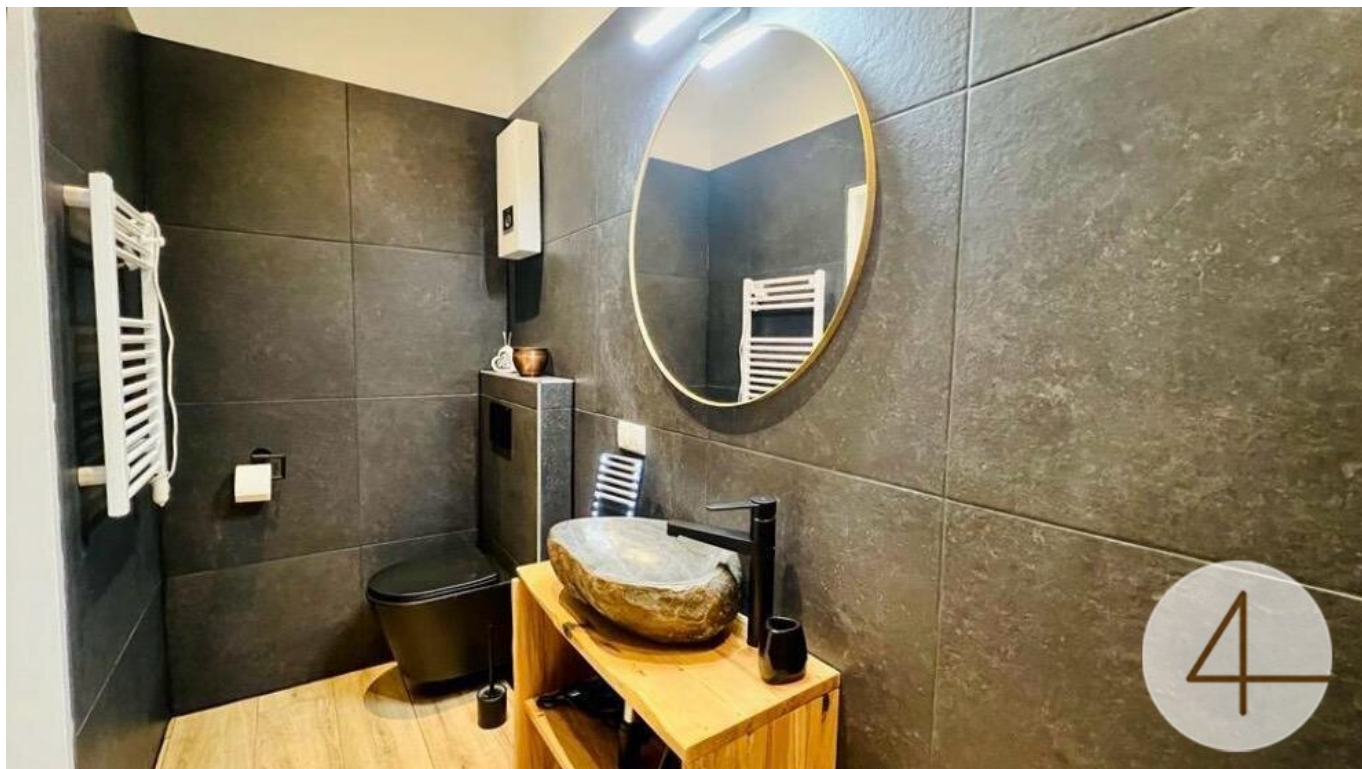
Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Diese helle Altbauwohnung bietet auf ca. 31,48 m² eine funktionale Raumaufteilung im 1. Liftstock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1900. Die Lage an der Grenze zum 2. Bezirk bietet eine Kombination aus ausgezeichneter Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit großer Naherholungsgebiete: Der **Augarten** sowie die **Donauinsel** sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Die Wohnung wird **voll möbliert verkauft** und ist somit sofort bezugsbereit. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die moderne und hochwertige Ausstattung gelegt:

- **Smarte Wohnlösung:** Ein integriertes Klappbett dient als platzsparende Lösung, die tagsüber den Wohnbereich deutlich vergrößert und nachts vollen Schlafkomfort bietet.
- **Modernes Bad:** Das Badezimmer überzeugt durch zeitgemäßes Design mit großformatigen Fliesen, einer bodenebenen Walk-In Dusche und hochwertigen Armaturen.
- **Küche:** Die kompakte Küchenzeile ist dezent in den Wohnraum integriert und mit modernen Geräten ausgestattet.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Linien O, 2 und 12 sowie den Bahnhof Trisengasse (S-Bahn & Regionalzüge CJX 9, R 1, R 3, R 4) ideal. Durch die Nähe zum Stadtentwicklungsgebiet „Freie Mitte“ profitiert das Viertel zudem von einer modernen, wachsenden Nachbarschaft.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Schlafzimmer mit Essplatz und smarter Bett-Lösung
- Integrierte, moderne Küchenzeile

- Stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC

Lage und Verkehrsmittel:

- **Straßenbahnlinien O, 2, 12** nur ca. 350 m entfernt
- **Bahnhof Traisengasse** (S1, S2, S3, S7, CJX 9, R 1, R 3, R 4) ca. 500 m / 7 Min. zu Fuß
- **U6 Dresdner Straße** schnell erreichbar

Nahversorgung:

- **Supermarkt & Backshop:** ca 2 Min.
- **Spar:** ca 5 Min.
- **Billa:** ca 8 Min.
- **Post:** ca 2 Min.
- **Bankomat:** ca 2 Min.

Erholung:

- **Augarten** und **Donauinsel** fußläufig erreichbar
- **Freie Mitte** (Stadtentwicklung Nordwestbahnhof) in direkter Nähe

Bildung und Gesundheit:

- **Kindergarten & Schule:** unter 10 Min.
- **Arzt:** unter 10 Min.
- **Fitnessstudio:** 3 Min.

Preisinformation:

Kaufpreis: € 170.000,00

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.