

**+++ PROVISIONSFREI - KOMPLETT MÖBLIERT -  
AMSTERDAM STYLE - ERSTBEZUG - 200 m<sup>2</sup> FREIFLÄCHE  
- AUGARTEN - KARMEILTERMARKT - U2 / U4  
SCHOTTENRING +++**



**Objektnummer: 433**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien, Innere Stadt          |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,86                           |
| Kaufpreis:                    | 420.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 8.076,92 €                       |
| Betriebskosten:               | 110,79 €                         |
| USt.:                         | 11,08 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Chinara Tuganbayeva**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien

T +43 1 205 83 99  
H +43 676 678 11 75

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









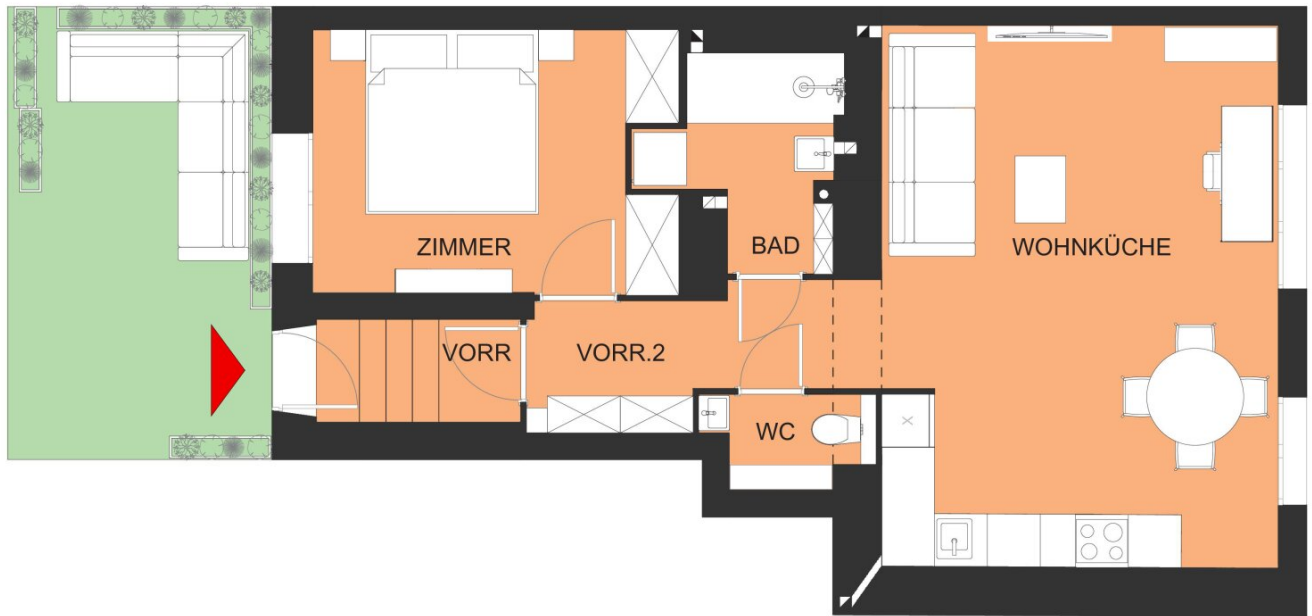












## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist ein **Erstbezug nach Kernsanierung** und steht in ihrer Qualität einem Neubau gleich -

**alles ist neu**, von der Eingangstür über die Fenster und sämtliche Oberflächen bis hin zur Raumaufteilung, sämtlichen Leitungen, der Heizung usw.

**Durch den Zugang zur Wohnung direkt von einem großen und hellen Innenhof – Gefühl von eigenem Haus fast im 1. Bezirk!**

**auch Mietkauf bzw. Teilzahlung auf maximal 3 bis 5 Jahre ist möglich. Details auf Anfrage.**

Der Innenhof ist ca. **200 m<sup>2</sup> groß** und liegt direkt vor der Wohnungstür. Dieser ist als Allgemeinfläche gewidmet und wird gerne als **halb-private Freifläche** mit einigen ruhigen Ecken genutzt.

- **Bestlage im 2. Bezirk, zwei Gassen vom 1. Bezirk entfernt**
- **absolut ruhige Gasse, wo "nix los" ist**
- **großer ruhiger Innenhof direkt vor der Tür**
- **hochwertige Design-Möbel und Ausstattung**
- **geräumiges helles Wohnzimmer mit offener Küche und Möglichkeit für Kaminanschluss**
- **großes ruhiges Schlafzimmer**
- **praktischer Vorraum**

- **Design-Badezimmer**
- **separate Toilette**
- **trockenes Kellerabteil**

**2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 52 m<sup>2</sup> + nützliches Kellerabteil ca. 2,5 m<sup>2</sup>**

**+ große Freifläche im Innenhof direkt vor der Wohnungstür (Allgemeinfläche)**

Nutzen Sie die Vorteile einer Erstbezug-Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- + provisionsfrei für den Käufer
- + Erstbezug nach Komplettsanierung
- + zentrale Lage am Karmelitermarkt, Augarten und Donaukanal
- + komplett möbliert mit Design-Möbeln und Elementen
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + Designer-Licht und Innentüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + neue einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei neuen modernen Isolierfenster
- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Walk-in Dusche sowie WM-Anschluss im Bad



+ Glasfaser Magenta-Anschluss für das ultraschnelle Internet

Diese absolut ruhige, helle, gemütliche und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in der Schreygasse 19 – ums Eck vom Karmelitermarkt, grünen Augarten sowie Donaukanal und 300 m vom Schottenring sowie dem 1. Bezirk entfernt. Nur 200m von U2 / U4 Schottenring – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das naheliegende Umfeld hat einen sehr **urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

**Der malerische Augarten** zum Entspannen und für alle möglichen sportlichen Aktivitäten **sowie der pulsierende Donaukanal** mit dem Nachleben **liegen vor der Tür.**

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines 6-geschossigen Neubauhauses aus den 60-er Jahren – uns ist **hell und absolut ruhig**. Die Wohnanlage ist sehr gepflegt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den großen Innenhof und gibt das **Gefühl eines eigenen Hauses mitten in der Großstadt.**

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist nach **Südwesten** und Nordosten ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima sowie eine Möglichkeit zum Durchziehen.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, das Badezimmer und Toilette sind separat. Geheizt wird mit unabhängiger **Gas-Etagenheizung**.

#### **Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 121,87

Reparaturfonds € 82,80

**GESAMT € 204,67**

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 200.000 €** auf.

Mit einer Sanierung und Wärmedämmung der Fassade wurde bereits begonnen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap