

**Augarten vor der Haustüre – Charmante
3-Zimmer-Wohnung in begerter Lage**



Objektnummer: 7398/12722

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,91 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	191,55 €
USt.:	19,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien











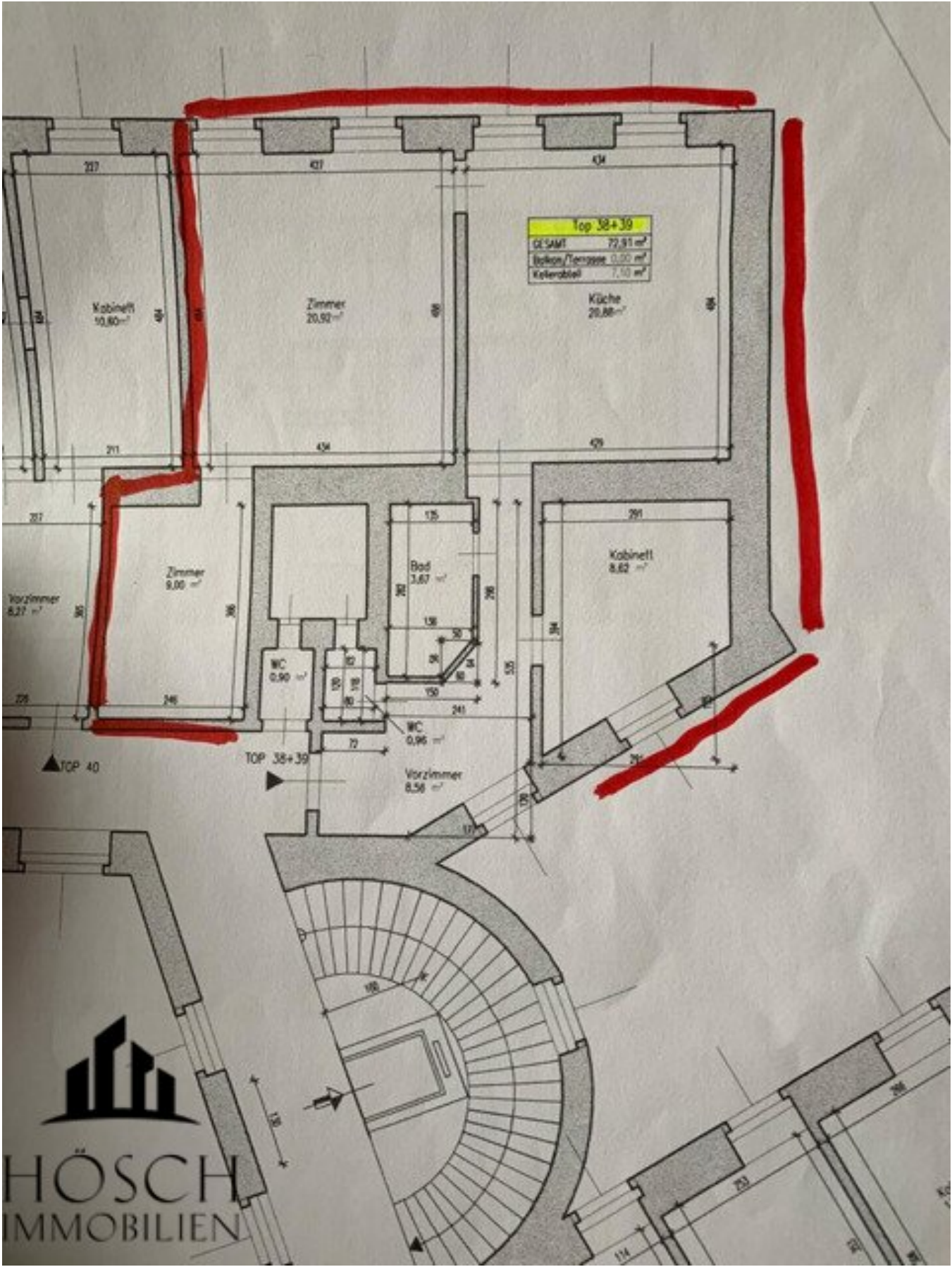













HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wohnen mit Potenzial – 3,5-Zimmer-Altbauwohnung in traumhafter Lage beim Augarten

Nur wenige Schritte vom wunderschönen Augarten entfernt, befindet sich diese charmante Altbauwohnung im beliebten 20. Bezirk. Im **4. Stock eines sehr gepflegten Hauses mit eleganter Stuckfassade – bequem mit dem Lift erreichbar** – erwarten Sie rund **72,91 m² Wohnfläche** mit viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als harmonischer Lebensmittelpunkt für eine kleine Familie oder als großzügiger Rückzugsort für Singles – diese Wohnung bietet Flexibilität und die Möglichkeit, Ihren ganz eigenen Wohnstil zu verwirklichen.

HIGHLIGHTS:

- **Direkte Nähe zum Augarten – Natur und Erholung direkt vor der Haustür**
- **3,5 gut geschnittene Zimmer mit vielseitiger Nutzung**
- **Sanierungsbedürftig – perfekter Gestaltungsspielraum**
- **Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne**
- **Sehr gepflegtes Altbauhaus mit Stuckfassade und Lift**

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und das angenehme Raumgefühl. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen unkomplizierten Start, während Sie die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten können.

Besonders angenehm ist das Badezimmer mit Fenster und Badewanne, ergänzt durch eine separate Toilette. Hier entsteht ein Zuhause mit Charakter – individuell, charmant und perfekt gelegen.

Flexible Kaufoption – unsaniert oder hochwertig kernsaniert

Die Wohnung kann im **unsanierten Zustand um € 339.000,-** erworben werden oder auf Wunsch vollständig kernsaniert. Der Eigentümer übernimmt die umfassende Sanierung –

inklusive hochwertiger Ausführung – zu einem **Gesamtkaufpreis von € 429.000,-**

Bei manchen Bildern handelt es sich um eine bereits sanierte Beispielwohnung desselben Eigentümers, die einen Eindruck vom möglichen Ausstattungsstandard vermittelt.

HARD FACTS:

Kaufpreis (unsaniert): € 339.000,-

Kaufpreis (kernsaniert): € 429.000,-

Wohnfläche: 72,91 m²

Zimmer: 3,5

Stockwerk: 4. Stock mit Lift

Baujahr: ca. 1900

Betriebskosten inkl. USt.: € 305,61

Kellerabteil: JA

Lage & Infrastruktur – urbanes Leben trifft auf grüne Oase

Die Lage zählt zu den absoluten Highlights dieser Immobilie. **Der Augarten, eine der schönsten und traditionsreichsten Parkanlagen Wiens**, befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Ob morgendlicher Spaziergang, Sport im Grünen oder entspannte Stunden unter alten Bäumen – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie höhere Schulen und Universitäten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die **U6 (Station Dresdner Straße)** bringt Sie rasch in Richtung Innenstadt und Floridsdorf. Zusätzlich stehen Ihnen die **Straßenbahnlinien 2 und 31** sowie die **Buslinien 5A und 37A** zur Verfügung. Auch der **Bahnhof Wien Traisengasse** ist schnell erreichbar und sorgt für optimale Mobilität innerhalb Wiens und darüber hinaus.

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Gerne unterstützen wir Sie in Kooperation mit einem der *führenden Finanzierungsexperten Österreichs* und ermöglichen Ihnen **die besten Finanzierungsbedingungen**. Sprechen Sie uns darauf an!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap