

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



Objektnummer: 7398/1272

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauscherstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
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:	329.000,00 €
Betriebskosten:	191,55 €
USt.:	19,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



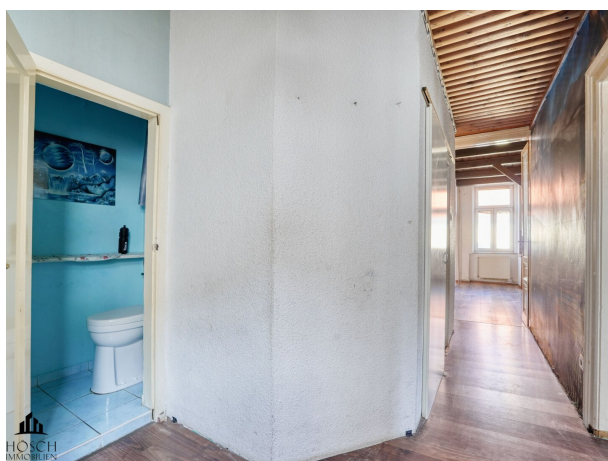
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien









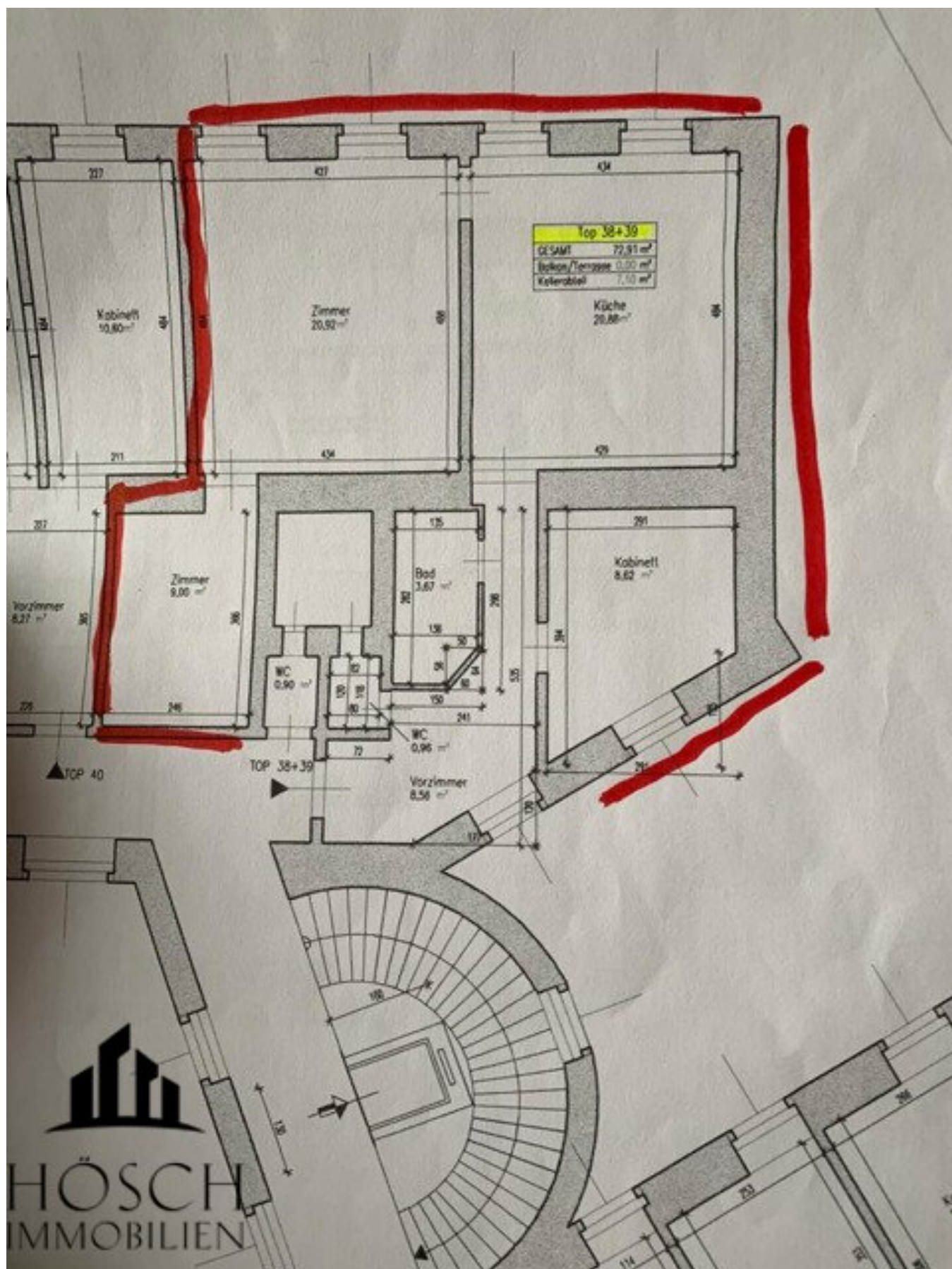












Objektbeschreibung

Wohnen mit Potenzial – 3-Zimmer-Wohnung in traumhafter Lage beim Augarten

Im beliebten 20. Bezirk, nur wenige Schritte vom **wunderschönen Augarten** entfernt, erwartet Sie diese charmante Wohnung im **4. Stock – bequem mit dem Lift erreichbar**. Auf rund **72,91 m² Wohnfläche** eröffnet sich Ihnen viel Raum für individuelle Wohnideen und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als harmonischer Lebensmittelpunkt für eine kleine Familie oder als großzügiger Rückzugsort für Singles – diese Wohnung passt sich Ihren Lebensplänen an und lässt sich noch beliebig gestalten.

HIGHLIGHTS:

- **Direkte Nähe zum Augarten – Erholung und Natur direkt vor der Haustür**
- **3,5 gut geschnittene Zimmer mit vielseitiger Nutzung**
- **Sanierungsbedürftig – ideal zur Verwirklichung eigener Wohnideen**
- **Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne**
- **Sehr schön gepflegtes Haus mit Stuckfassade und Lift**

Die Wohnung kann im **unsanierten oder im sanierten Zustand** gekauft werden. Der Eigentümer würde die umfängliche Kernsanierung für übernehmen für einen Gesamtkaufpreis von 429.000 Euro. Bei manchen Bildern handelt es sich um eine Beispielwohnung vom selben Eigentümer nach einer Sanierung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und das angenehme Raumgefühl. Große Fenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen unkomplizierten Start, während Sie die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten können. Besonders das Badezimmer mit Fenster und Badewanne bietet zusätzlichen Wohnkomfort, ergänzt durch eine separate Toilette.

Hier entsteht ein Zuhause mit Charakter – individuell, charmant und perfekt gelegen.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 339.000,-

Wohnfläche: 72,91 m²

Zimmer: 3

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. **In unmittelbarer Nähe befindet sich der Augarten, eine der schönsten und traditionsreichsten Parkanlagen Wiens.** Ob morgendlicher Spaziergang, Sport im Grünen oder entspannte Stunden im Schatten alter Bäume – hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Auch infrastrukturell bleiben keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie höhere Schulen und Universitäten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: 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 Finanzierungskonditionen**. Sprechen Sie uns

darauf an!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap