

## **Toplage Nähe Augarten – 3-Zimmer-Wohnung – bezugsbereit**



**Objektnummer: 960/74888**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1993                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,28 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 68,28 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 54,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,67                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 133,48 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 14,54 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

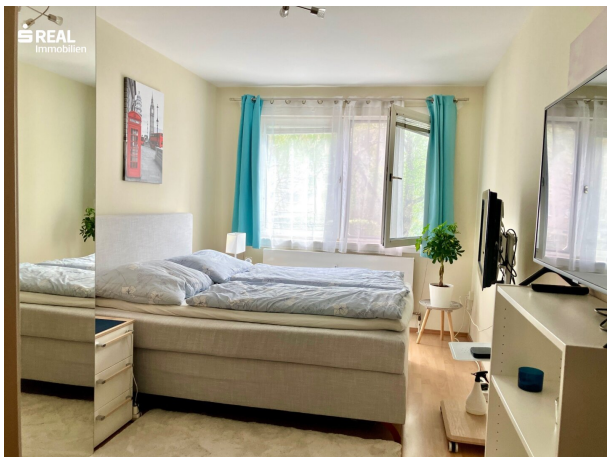
## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

s REAL Wien - Zentrale



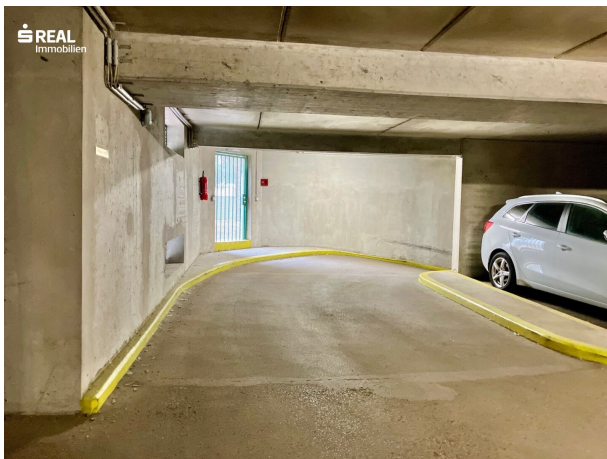


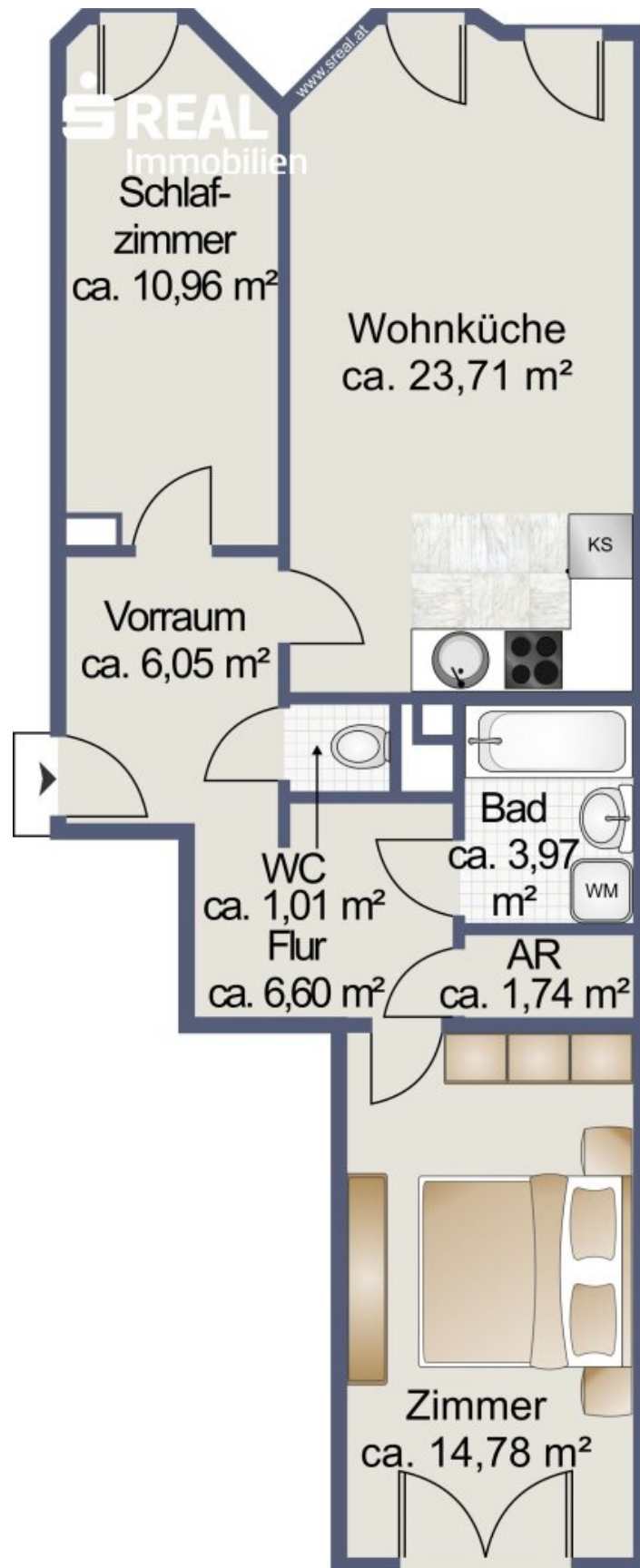




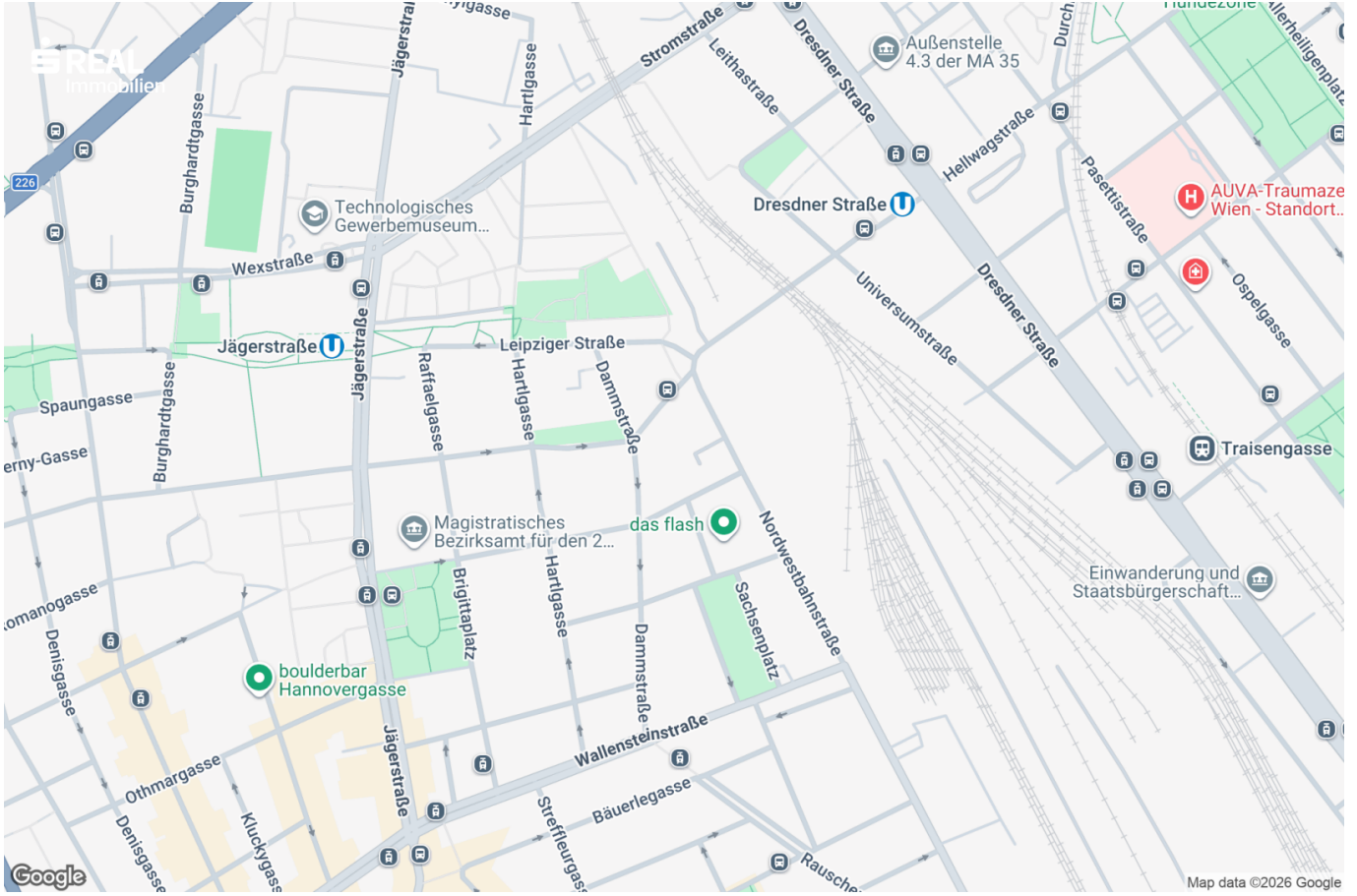








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung:

In sehr schöner Lage von Brigittenau, ganz **in der Nähe des Augartens** gelegen, wird diese perfekt eingeteilte, **möblierte 3-Zimmer-Wohnung** im ersten Stock eines vor wenigen Jahren renovierten (Vollwärmeschutz, Anbindung Fernwärme, etc.) Neubaus aus den späten 80er Jahren zum Kauf angeboten. Die Wohnung wird bestandsfrei übergeben und eignet sich perfekt als **Pärchenwohnung** oder für eine Kleinfamilie.

Vom Vorzimmer aus sind das Wohnzimmer, die beiden Schlafzimmer, die komplett möblierte Küche inklusive aller Geräte, das sehr schöne, neu verflieste Bad, die neu verflieste Toilette und ein Schrankraum getrennt voneinander begehbar.

Die Wohnung ist sowohl straßenseitig als auch **in den großzügigen und ruhigen Innenhof ausgerichtet**.

Das Badezimmer mit Waschtisch und Wanne sowie die Toilette sind getrennt voneinander begehbar.

Die Wohnung verfügt über eine moderne helle Küche inklusive aller Geräte und **wird mit diversem, sehr gefälligem Mobiliar übergeben**.

So finden Sie im Vorzimmer eine begehbare Garderobe mit Schuhkasten sowie diverses Mobiliar wie Hutablage, Bank und Spiegel.

In allen Zimmern sind moderne Beleuchtungskörper montiert und gefällige, sehr gepflegte Möbel. So finden Sie z.B.: Wohnwand, Kleiderkästen, Sitzgruppe, Badmobiliar, etc. - alles da, um sofort einzuziehen.

Im EG befindet sich ein Fahrradabstellbereich, ein Hobbyraum, ein Kinderspielraum, eine Waschküche und der Wohnung ist zudem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Garten zur Verfügung.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus die Wohnküche, die beiden Schlafzimmer, das Bad und WC, sowie ein Schrankraum separat begehbar sind.

Einen virtuellen Rundgang durch die Wohnung finden Sie hier: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3148573?accessKey=6926>

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit schönen Parkett- und Laminatböden sowie Fliesen in den Nassräumen ausgestattet und vermittelt einen **hochwertigen Eindruck**.

Die moderne, helle Küche ist mit diversen Geräten und gut nutzbaren Arbeitsflächen versehen. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen und sehr schönen, beige-/ grauen Fliesen ausgelegt.

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung ist perfekt in **fussläufiger Entfernung zum Augarten** gelegen. Ebenso sind es nur 5-10 Minuten zur Donauinsel.

Die Lage bietet sowohl Erholungssuchenden, als auch Freizeitsportlern eine ideale Ausgangsbasis.

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten verrechnet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

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.