

Sanierter Altbaujuwel beim Augarten



Objektnummer: 1575/1270

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 110,19 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 133,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,30 |
| Kaufpreis: | 899.000,00 € |
| Betriebskosten: | 298,10 € |
| USt.: | 31,96 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien





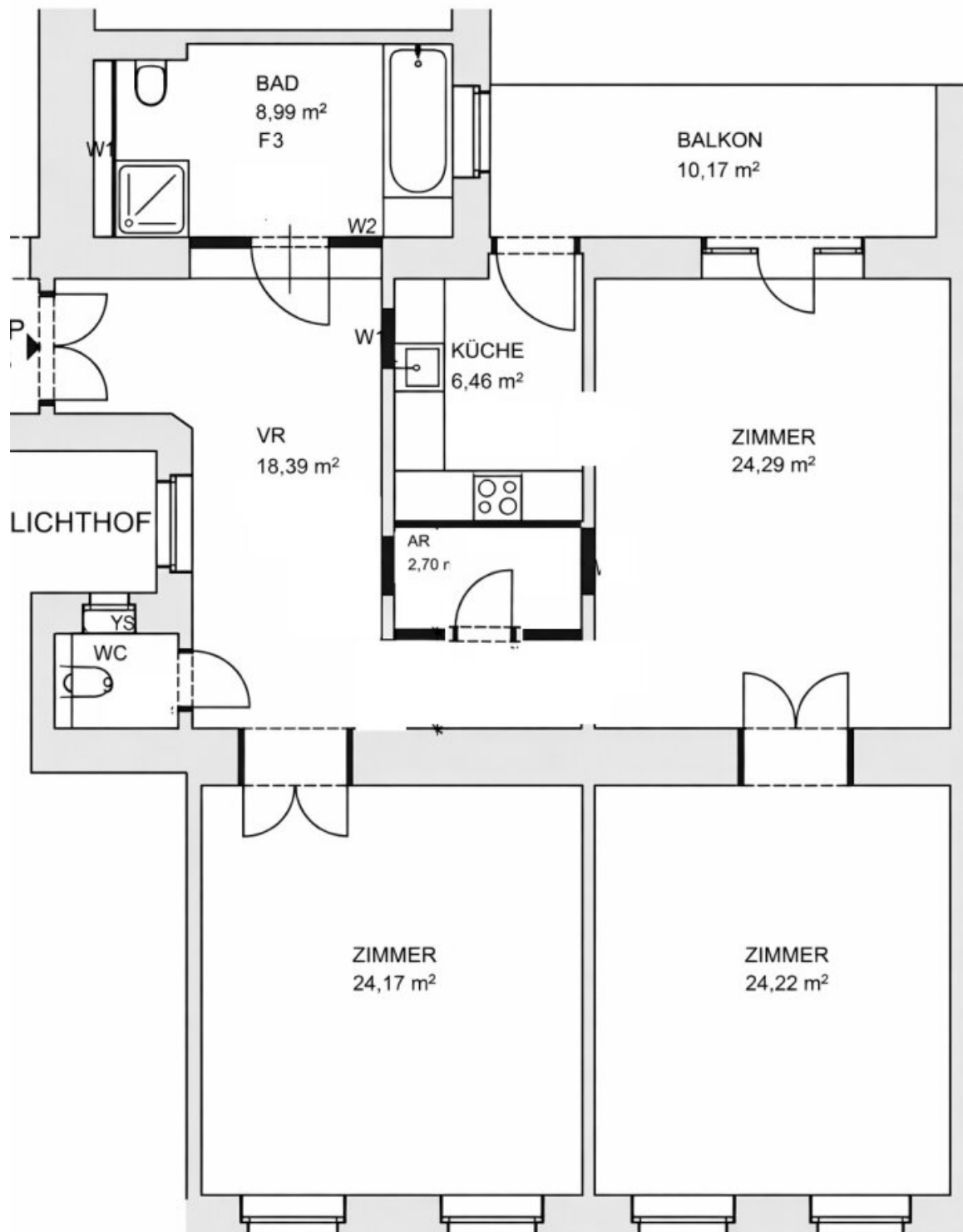












Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, umfassend sanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon zum idyllischen Innenhof** steht ab sofort zum Verkauf bereit.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Gründerzeithaus aus der Zeit um 1900**, das bereits beim Betreten mit einem **repräsentativen und großzügigen Eingangsbereich** beeindruckt.

Die Wohnung liegt im **1. Liftstock (nach Erdgeschoss und Mezzanin)** und ist **nach Osten und Westen ausgerichtet**, wodurch sie von angenehmem Tageslicht durchflutet wird.

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung **umfassend modernisiert**. Sämtliche **Heizungs-, Elektro- und Wasserleitungen innerhalb der Wohnung wurden erneuert**. Für zusätzlichen Komfort sorgen **Klimageräte in allen Zimmern**.

Ein **hochwertiger Fischgrätparkett aus Eiche** wurde neu verlegt. Im **Vorraum sowie in den Sanitärräumen** wurden moderne **Deckenspots** integriert. Die beeindruckende **Raumhöhe von ca. 3,20 m** verleiht der Wohnung ein besonders großzügiges und elegantes Wohngefühl und unterstreicht den klassischen Altbaucharakter.

Lage

Die Lage überzeugt durch ihre **Nähe zum Augarten** – der Eingang zum Park befindet sich **nur etwa 100 Meter entfernt**. Hier bietet sich ausreichend Platz zum **Spaziergehen, Joggen oder entspannten Flanieren**.

Auf der **Unteren Augartenstraße** befinden sich zahlreiche Nahversorger, darunter ein **Billa, eine Apotheke sowie ein Fitnessstudio**, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Kulinarische Highlights finden Sie auf der **Leopoldsgasse**, beispielsweise das bekannte Restaurant **Skopik & Lohn**.

Die **öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet**:

Die **Straßenbahnlinie 31** hält praktisch direkt vor der Tür. Zudem sind die **U-Bahnlinien U2 und U4 bei Schottenring Station** in etwa **10 Gehminuten erreichbar**.

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 <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap