

## **Sanierter Altbaujuwel beim Augarten**



**Objektnummer: 1575/1302**

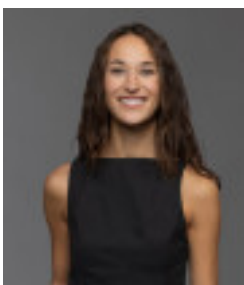
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

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





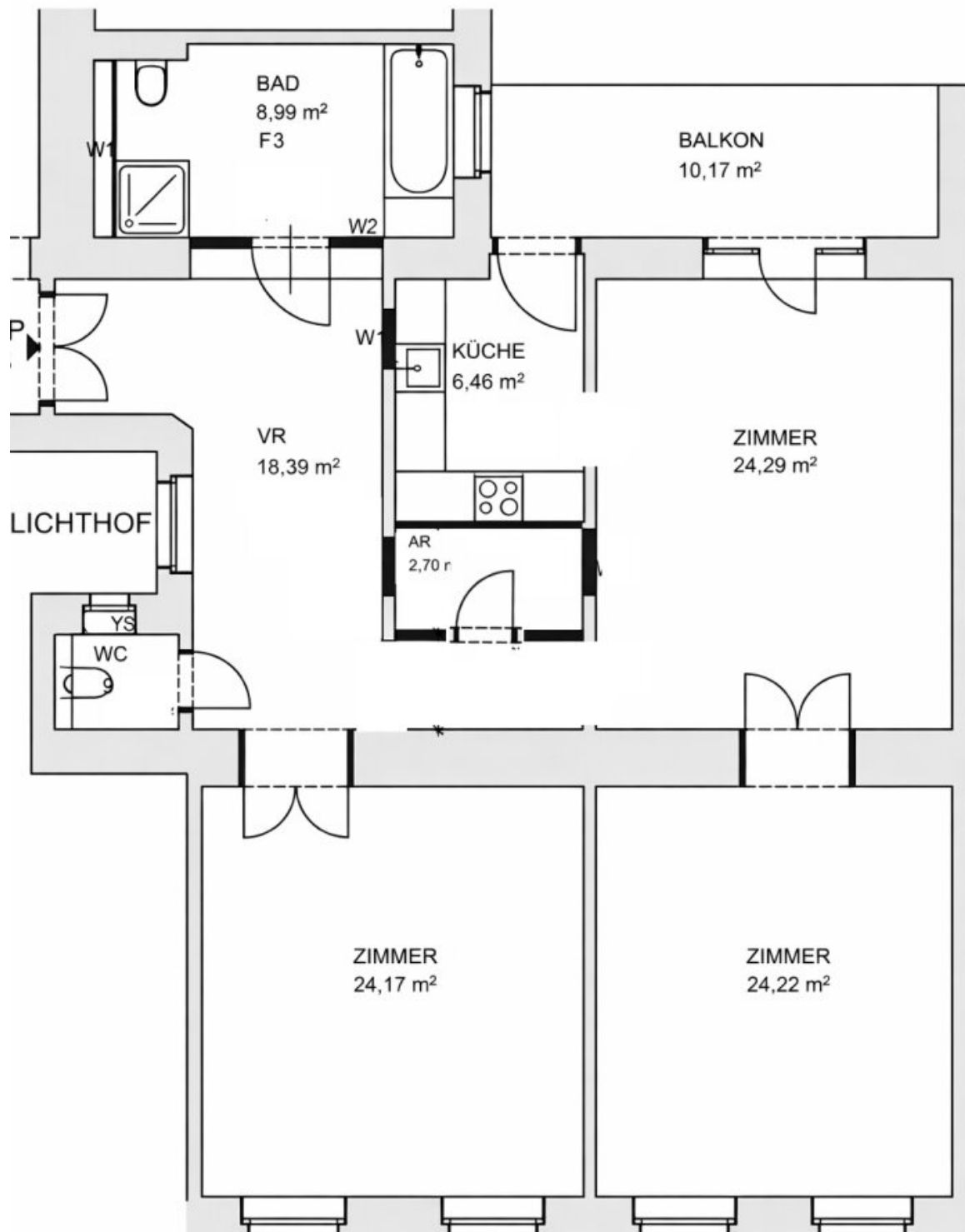












## Objektbeschreibung

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