

**++NEU++ Großzügige hofseitige  
3,5-Zimmer-Neubauwohnung nahe Augarten & Innenstadt!  
Direkt bei U-Bahnstation Taborstraße**



**Objektnummer: 5321**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.633,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	423,01 €
<b>USt.:</b>	42,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

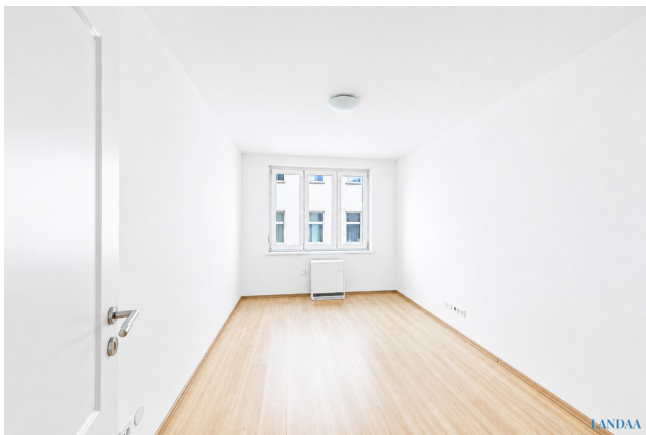
## Ihr Ansprechpartner

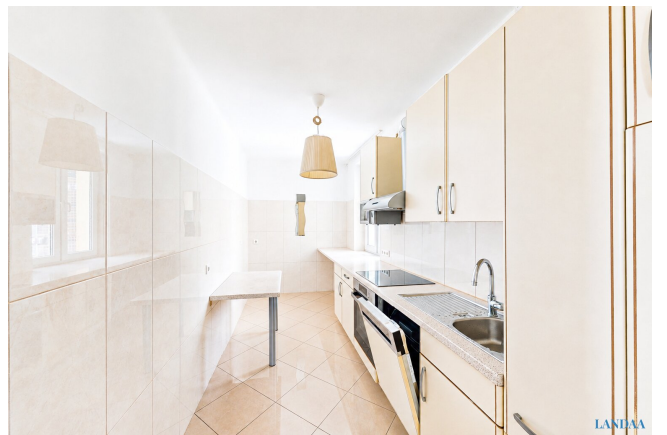
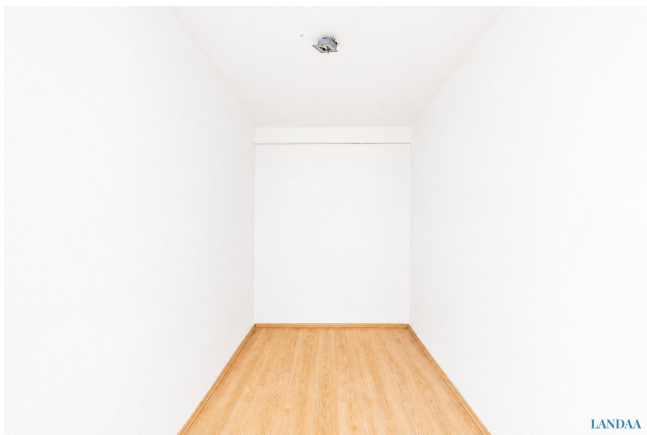


**Roman Babadschanov**

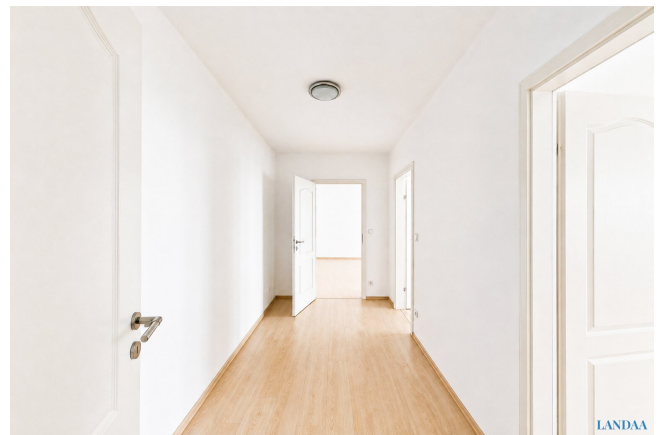
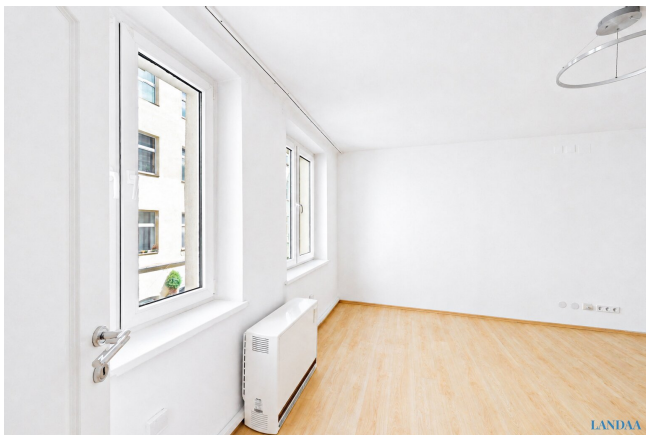
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien









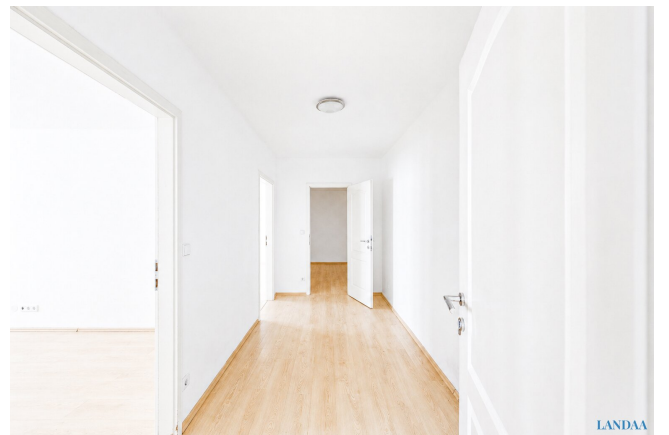




LANDAA

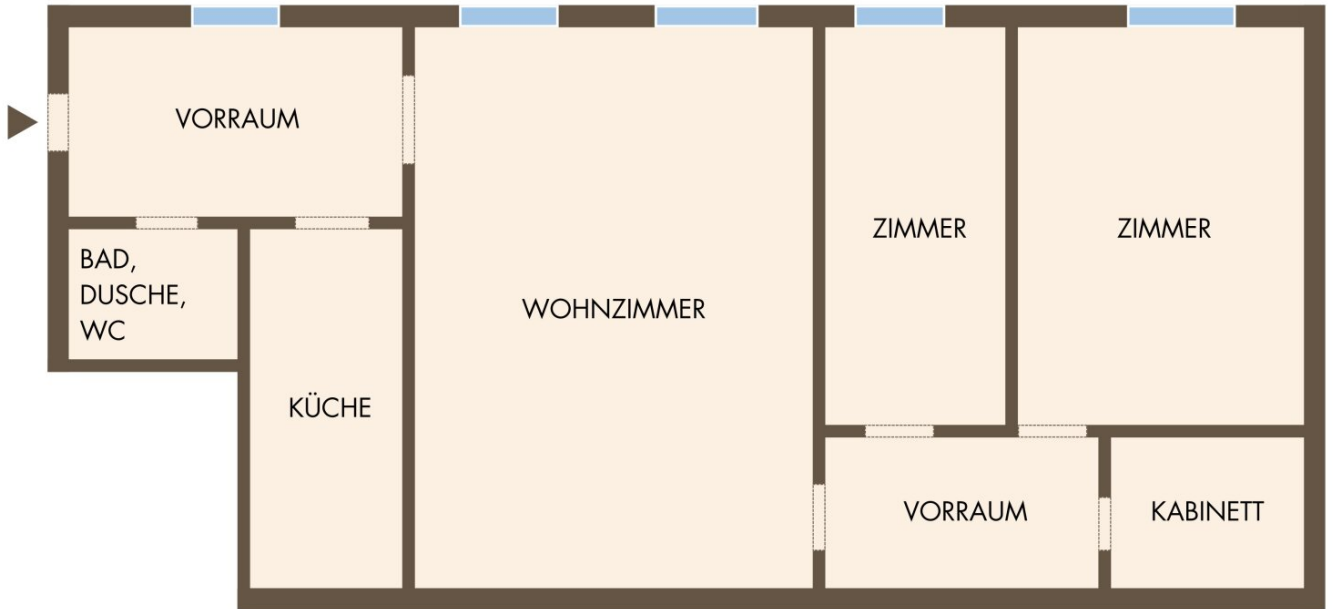


LANDAA



LANDAA





## Objektbeschreibung

### Wohnen in zentraler Lage mit Ruhe und Komfort

Zum Verkauf gelangt eine großzügige und hervorragend aufgeteilte Eigentumswohnung in begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubauhaus in der Taborstraße 27 und vereint urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe und hoher Lebensqualität.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Erst vor kurzem wurden sowohl die Hausfassade als auch das Stiegenhaus umfassend saniert, wodurch das Gebäude einen modernen und gepflegten Eindruck vermittelt. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die vollständig hofseitige Ausrichtung. Dadurch genießt man trotz der zentralen Lage eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sorgen die großen Fensterflächen für viel Tageslicht und ein helles, freundliches Wohngefühl.

### Wohnungsbeschreibung ?

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre praktische sowie familienfreundliche Raumaufteilung.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum
- separates Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- getrennte Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit WC

- Garderoberraum
- zusätzlicher Vorraum / Gangbereich

Die Wohnräume bieten viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und gemütlichen Beisammensein ein. Durch die hofseitige Lage bleibt die Wohnung angenehm ruhig und eignet sich ideal als Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die separate Küche ist funktional ausgestattet und verfügt bereits über eine Einbauküche. Hier findet sich ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten.

Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer bieten optimale Voraussetzungen für Familien, Paare oder auch Homeoffice-Nutzung. Der zusätzliche Garderoberraum schafft wertvollen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort erheblich.

Das Badezimmer verfügt über ein WC und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in gutem gebrauchten Zustand. Ausgestattet ist sie unter anderem mit Kunststofffenstern sowie Laminatböden. Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung.

## **Highlights der Wohnung ?**

ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Neubauhaus

2. Liftstock

komplett hofseitig – sehr ruhig

helle Wohnräume

sanierte Hausfassade und Stiegenhaus

praktische Raumaufteilung

getrennte Küche mit Einbauküche

Kunststofffenster

guter gebrauchter Zustand

ausgezeichnete Infrastruktur

ideale Familienwohnung

sehr gute Anlegerwohnung

Nähe zur Innenstadt

## **Fazit**

Diese großzügige Wohnung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen, Ruhe und hervorragender Infrastruktur. Ob als gemütliches Zuhause für Familien oder als nachhaltige Wertanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre Lage, den gepflegten Zustand und das angenehme Wohnambiente.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.**

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap