NEUER PREIS! 4-Zimmer-Traum ODER Büro & Wohnen! 2 Einheiten flexibel kombinierbar – Top-Lage 2. Bezirk (U-Bahn) | AUGARTEN | DONAUKANAL



Objektnummer: 299594

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Augartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,06 m²
Nutzfläche:	86,06 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	5,04 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	418.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.857,08 €
Betriebskosten:	168,20 €
USt.:	16,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adrian Kedziora







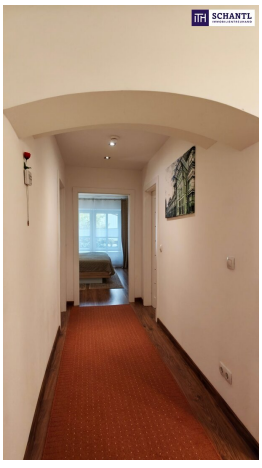































36
6m
Dana's Apartments beim Augarten

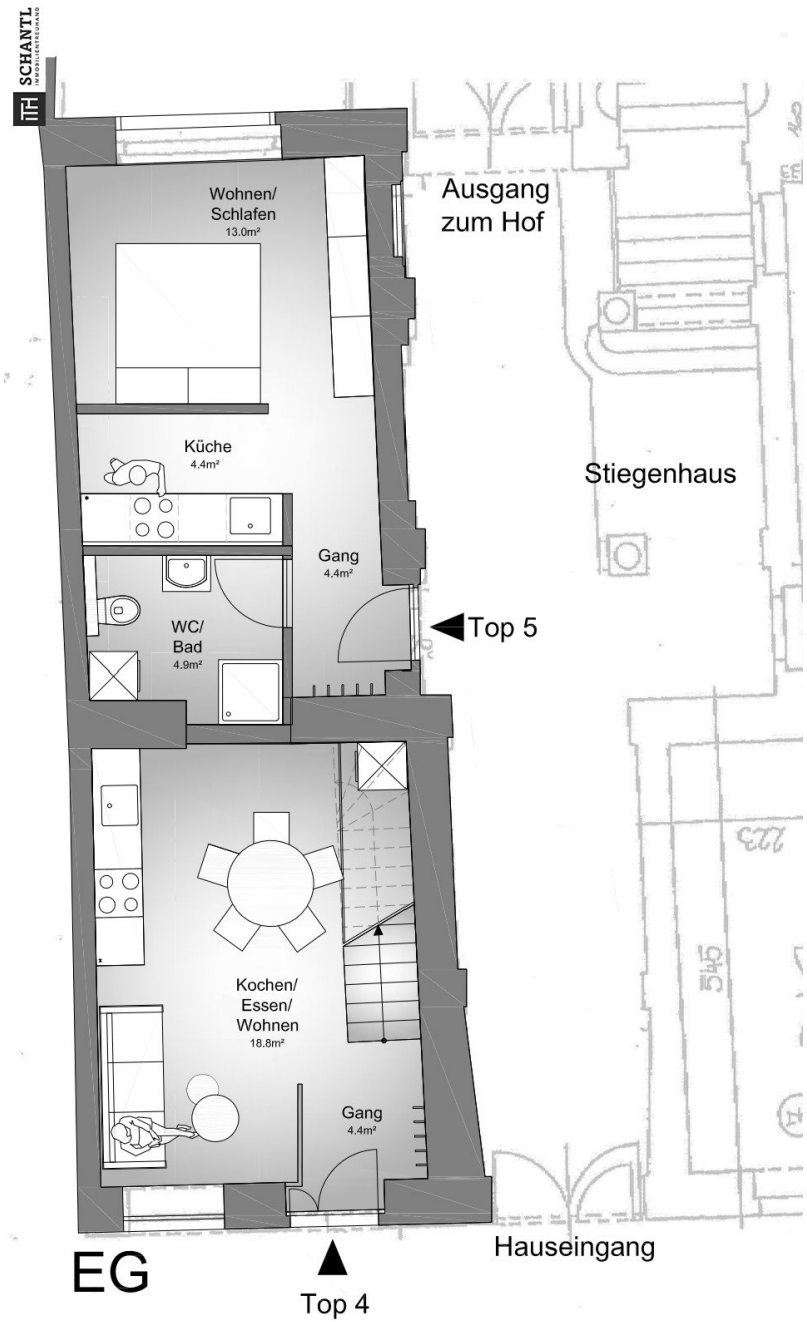


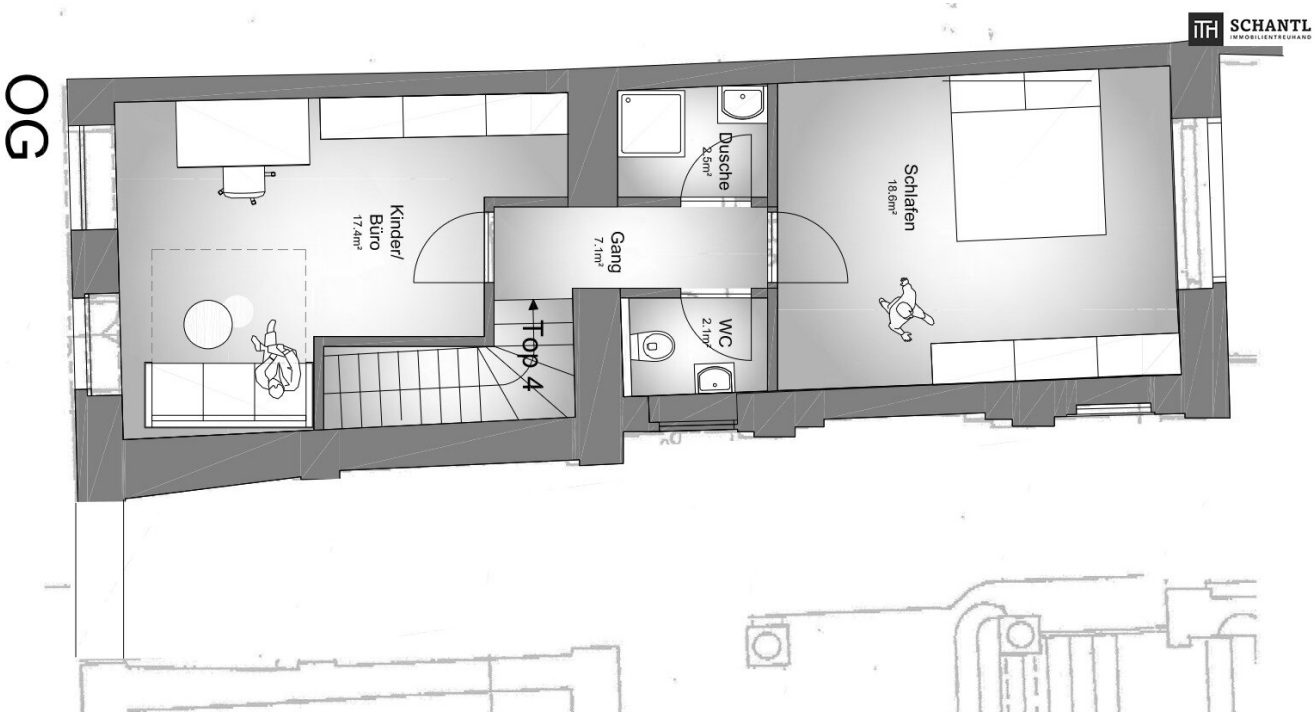









SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Wohnen/
Schlafen
13.0m²
Ausgang
zum Hof
Küche
4.4m²
Stiegenhaus
Gang
4.4m²
WC/
Bad
4.9m²
Top 5
Kochen/
Essen/
Wohnen
18.8m²
Gang
4.4m²
EG
Top 4
Hauseingang


OG
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Kinder/
Büro
17.4m²
Gang
7.1m²
Dusche
2.5m²
WC
2.1m²
Schlafen
18.6m²
Top 4

Objektbeschreibung

BÜRO & WOHNEN oder 4-ZIMMER-TRAUM *(mit bis zu 3 Eingängen)*

(Flexibel nutzbar • Umwidmung auf 100 % Wohnen möglich)

Raum für Visionen – individuell gestaltbar!

2 EINHEITEN – unzählige Gestaltungsmöglichkeiten!

FACTS:

- **TOP 5:** (Erdgeschoss straßenseitig + Obergeschoss straßenseitig & hofseitig) – Nutzfläche: ca. 62,75 m² / 3 Zimmer
- **TOP 4:** (Erdgeschoss hofseitig, separates Apartment) – Nutzfläche: ca. 23,31 m² / 1 Zimmer

Schaffen Sie einen Standort, der Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise verbindet. Die Kombination aus großzügiger Bürofläche und separater Wohneinheit bietet ein Höchstmaß an Komfort, Effizienz und Flexibilität – perfekt für Unternehmer, Start-ups, Kanzleien oder Agenturen.

Die Einheiten werden derzeit erfolgreich über Airbnb vermiert. Es besteht die Möglichkeit, TOP 4 und TOP 5 zu einer größeren 4-Zimmer-Einheit zusammenzulegen oder beide Einheiten weiterhin separat zu nutzen.

KAUFPREIS: € 418.000,- *(für beide Einheiten)*

BEZUG: Nach Vereinbarung! Da die Wohnungen aktuell noch über Airbnb zeitweise vermietet werden, kann eine Übergabe in Absprache mit Ende des Jahres erfolgen.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Unterlagen zu (Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokolle etc.).

Unser Service für Sie:

Wir begleiten Sie vom Kaufanbot über die Klärung von Sonderwünschen und die Vertragsunterzeichnung bis hin zur Wohnungsübergabe und den Anmeldungen (Strom, Gas, Meldezettel). Gerne unterstützen wir Sie durch unsere langjährigen Partner auch bei der passenden Finanzierung zu besten Konditionen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap