

**AUGARTEN direkt vor der Haustüre – sanierte
3-Zimmer-Wohnung im herrschaftlichen Altbau mit
privatem Lift**



Objektnummer: 1837/130

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	248,87 €
USt.:	24,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien



KI-Einrichtungsbeispiel



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN

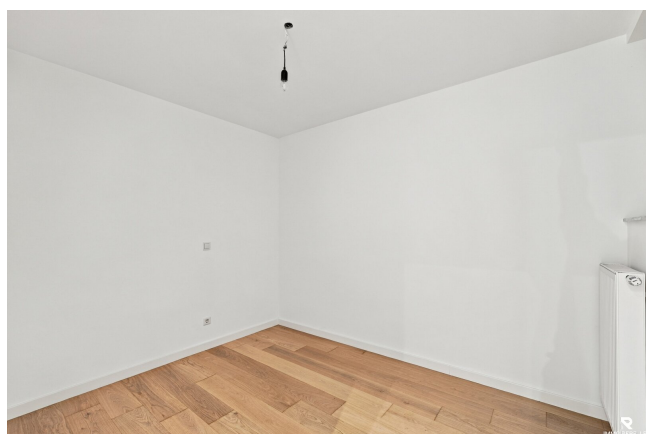


IMMO REBELLEN

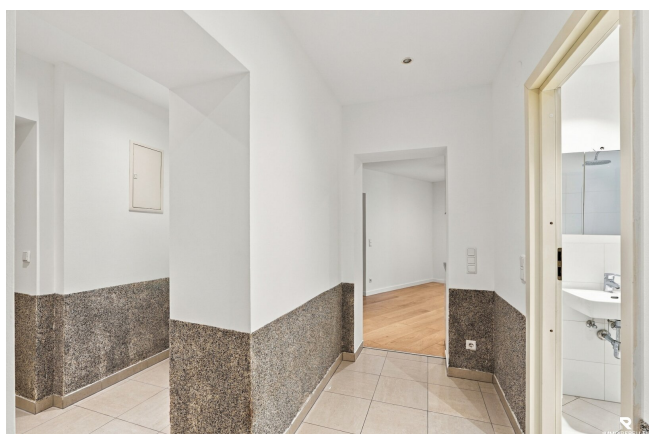


KI-Einrichtungsbeispiel

BAU



BAU







Objektbeschreibung

Direkt neben dem Augarten – sanierte Altbauwohnung im herrschaftlichen Haus

Den Augarten direkt nebenan, Ihr neues Zuhause in einem wunderschönen Altbau:

Diese komplett sanierte Wohnung im **20. Wiener Gemeindebezirk** bietet auf **rund 106 m² Wohnfläche** großzügige Räume und vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Im Hochparterre eines gepflegten, herrschaftlichen Hauses erwarten Sie schöne Parkettböden, eine moderne Einbauküche und Platz zum Wohnen, Arbeiten und Ankommen.

DIE HIGHLIGHTS

- **Direkt neben dem beliebten Augarten:** Spaziergänge, Sport und entspannte Stunden im Grünen unmittelbar vor der Haustür.
- **Herrschaftlicher Altbau:** ein wunderschönes Haus mit stilvollem Stiegenhaus und großzügigen Wohnräumen.
- **Komplett saniert:** schöne Parkettböden, moderne Einbauküche und erneuertes Badezimmer.
- **Vielseitig nutzbare Räume:** separat begehbare Hauptzimmer und zusätzliche Kabinette für Ankleide, Homeoffice oder Gäste.
- **Lift direkt in die Wohnung:** vom Hauslift unmittelbar in den eigenen Vorraum.

Über das **stilvolle Stiegenhaus** gelangen Sie zum Lift, der Sie **bequem direkt in den Vorraum Ihrer Wohnung** bringt. Hier erwarten Sie großzügig geschnittene Räume und schöne Parkettböden, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Die umfassende Sanierung verbindet den klassischen Altbaucharakter mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

Die beiden größeren Zimmer sind **separat begehbar** und ermöglichen eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Zwei zusätzliche Kabinette ergänzen das Raumangebot und lassen sich je nach Bedarf als **Ankleide, Homeoffice oder Gästezimmer** nutzen.

Die **moderne Einbauküche** liegt zentral in der Wohnung und fügt sich gut in die

Raumaufteilung ein. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne und eine Waschmaschine**, das **WC ist separat** angeordnet.

HARDFACTS

- **Wohnfläche:** ca. 105,90 m²
- **3 Zimmer**
- **Kaufpreis:** € 380.000,–
- **Etage:** Hochparterre / Zwischenstock
- **Zustand:** komplett saniert
- **Gebäude:** gepflegter, herrschaftlicher Altbau
- **Küche:** moderne Einbauküche
- **Badezimmer:** mit Badewanne und Waschmaschine
- **WC:** separat
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Lift:** direkter Zugang in die Wohnung

DIE LAGE

Direkt neben dem Augarten genießen Sie viel Grün und kurze Wege im Alltag. Der nahe **Wallensteinplatz** bietet Cafés und Restaurants; **Hannovermarkt und Donaukanal** sind zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umfeld.

Gut ans U-Bahn-Netz angebunden: Mit der **Straßenbahnlinie 5** erreichen Sie die **U4 Friedensbrücke in nur drei Stationen** sowie den **Praterstern mit U1, U2 und S-Bahn** direkt. Die **U6 Jägerstraße** liegt rund **15 Gehminuten** entfernt; die **Buslinie 5A** ergänzt das Angebot.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap