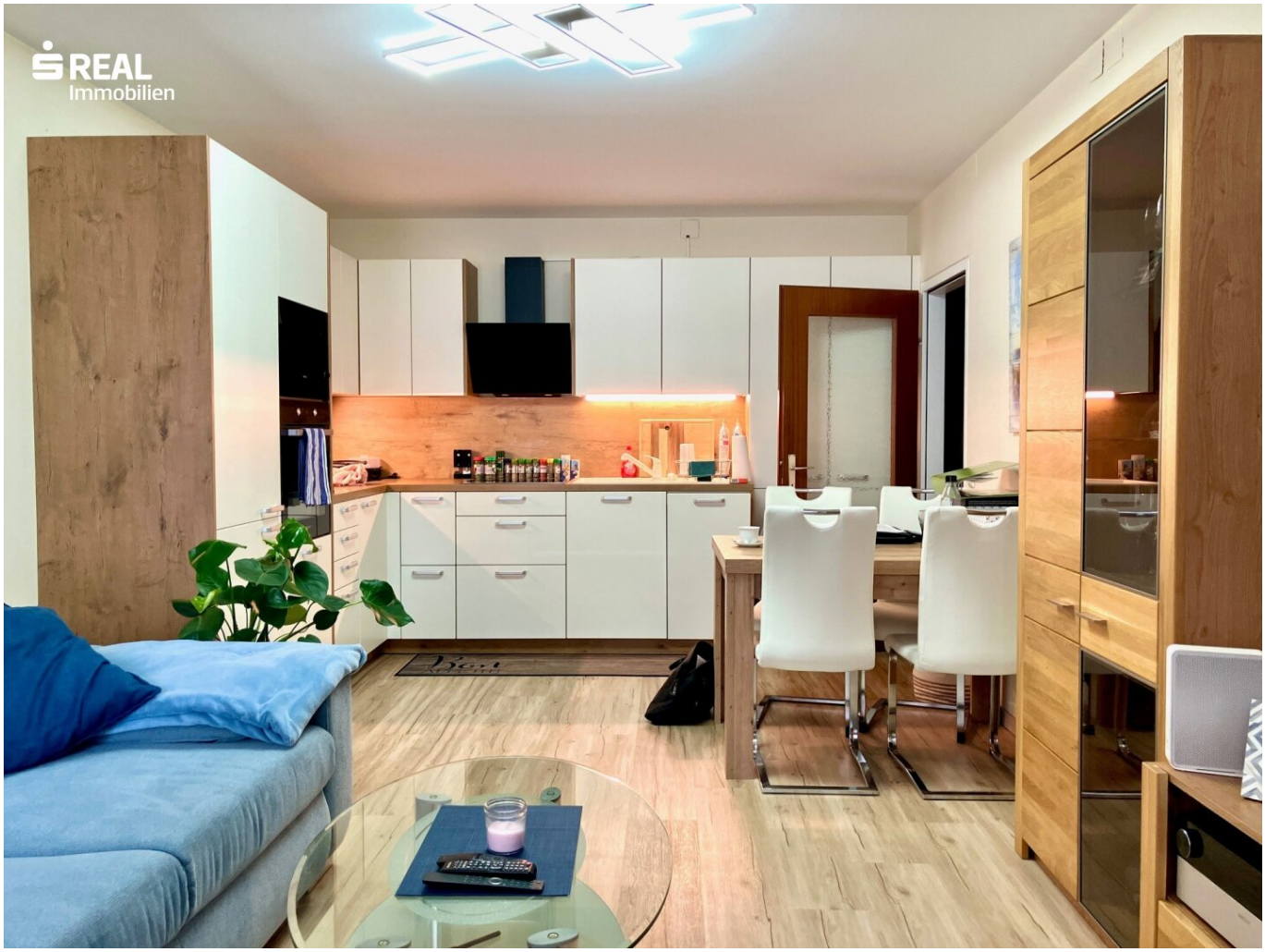
PERFEKT eingeteilte 3-ZIMMER NÄHE AUGARTEN - Grünblick, möbliert



Objektnummer: 960/75521

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,28 m²
Gesamtfläche:	68,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,67
Kaufpreis:	319.900,00 €
Betriebskosten:	133,48 €
USt.:	14,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI (FH) Andreas Kolar

s REAL Wien - Zentrale

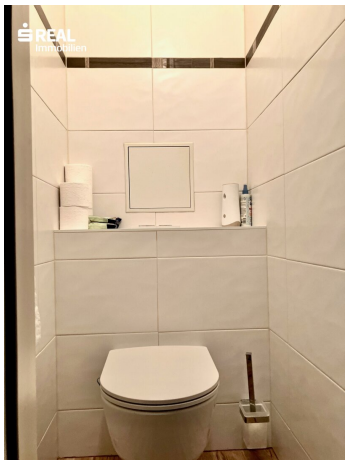
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

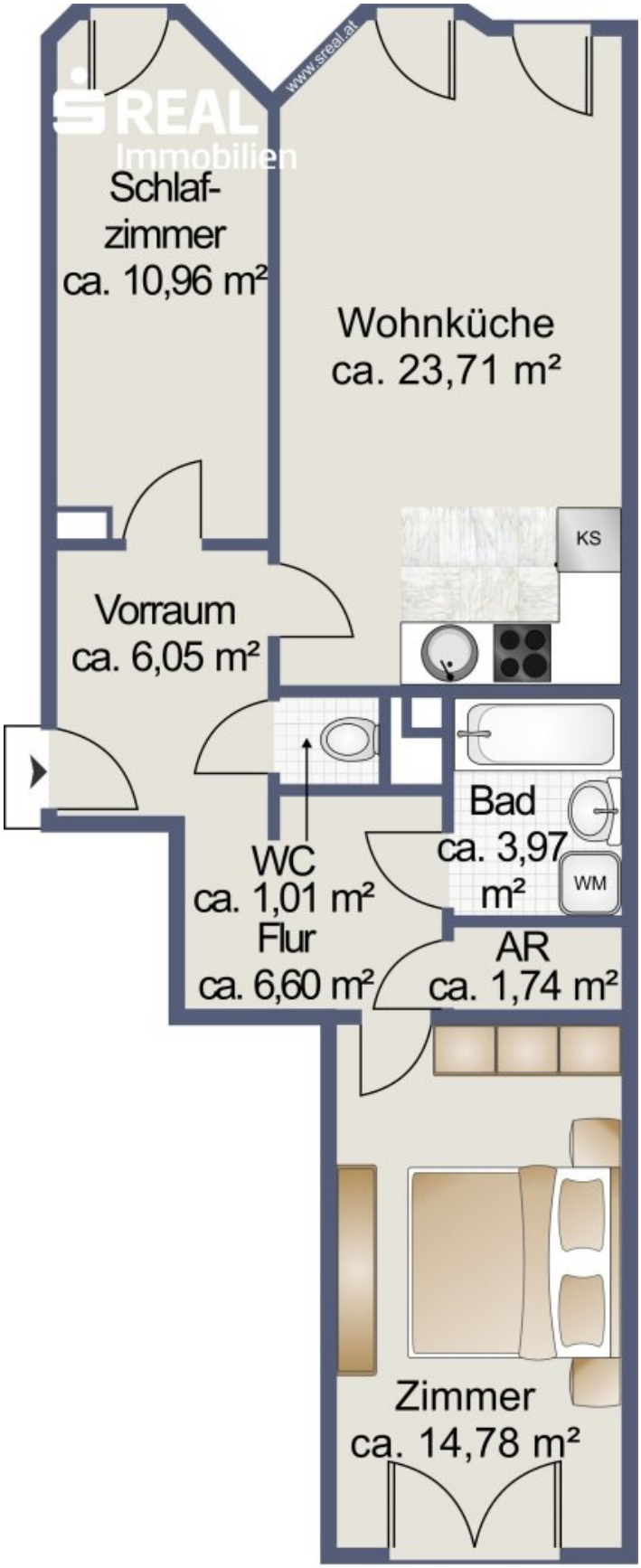


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Wohnung

Stromstraße
Leithastraße
Dresdner Straße
Außenstelle
4.3 der MA 35
Hellwagstraße
Pasettistraße
AUVA-Traumaze
Wien - Standort..
Ospelgasse
Burghardtgasse
Hartlgasse
Technologisches
Gewerbemuseum...
Wexstraße
Dresdner Straße
Universumstraße
Dresdner Straße
Jägerstraße
Leipziger Straße
Raffaelgasse
Hartlgasse
Dammstraße
Spaungasse
Burghardtgasse
Traisengasse
Magistratisches
Bezirksamt für den 2...
das flash
Nordwestbahnstraße
Einwanderung und
Staatsbürgerschaft...
Brigittaplatz
Hartlgasse
Sachsenplatz
Dammstraße
Denisgasse
boulderbar
Hannovergasse
Wallensteinstraße
Jägerstraße
Othmargasse
Bäuerlegasse
Streffleurgasse
Denisgasse
Kluckygasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung:

Sie möchten nicht lange "rumfackeln" sondern mit dem Koffer kommen und sofort in Ihre neue Wohnung einziehen?

Dann ist dieses Objekt wie gemacht für Sie!

In sehr schöner Lage von Brigittenau, ganz **in der Nähe des Augartens** gelegen, wird diese perfekt eingeteilte, **möblierte 3-Zimmer-Wohnung** im ersten Stock eines vor wenigen Jahren renovierten (Vollwärmeschutz, Anbindung Fernwärme, etc.) Neubaus aus den 90er Jahren zum Kauf angeboten. Die Wohnung wird bestandsfrei übergeben und eignet sich perfekt als **Pärchenwohnung** oder für eine Kleinfamilie.

Vom Vorzimmer aus sind das Wohnzimmer, die beiden Schlafzimmer, die komplett möblierte Küche inklusive aller Geräte, das sehr schöne, neu verflieste Bad, die neu verflieste Toilette und ein Schrankraum getrennt voneinander begehbar.

Die Wohnung ist sowohl straßenseitig als auch **in den großzügigen und ruhigen Innenhof ausgerichtet**.

Das Badezimmer mit Waschtisch und Wanne sowie die Toilette sind getrennt voneinander begehbar.

Die Wohnung verfügt über eine moderne helle Küche inklusive aller Geräte und **wird mit diversem, sehr gefälligem Mobiliar übergeben**.

So finden Sie im Vorzimmer eine begehbare Garderobe mit Schuhkasten sowie diverses Mobiliar wie Hutablage, Bank und Spiegel.

In allen Zimmern sind moderne Beleuchtungskörper montiert und gefällige, sehr gepflegte Möbel. So finden Sie z.B.: Wohnwand, Kleiderkästen, Sitzgruppe, Badmobilar, etc. - alles da, um sofort einzuziehen.

Im EG befindet sich ein Fahrradabstellbereich, ein Hobbyraum, ein Kinderspielraum, eine Waschküche und der Wohnung ist zudem ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Garten zur Verfügung.

In der hauseigenen Tiefgarage kann zum Vorzugspreis ein Stellplatz angemietet werden. Dzt. sind ausreichend Stellplätze verfügbar. Kosten dafür:

- Einzelstellplatz: € 72,- inkl. BK und USt.

- Stapelparkplatz: € 50,- inkl. BK und USt.

Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus die Wohnküche, die beiden Schlafzimmer, das Bad und WC, sowie ein Schrankraum separat begehbar sind.

Einen virtuellen Rundgang durch die Wohnung finden Sie hier: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3148573?accessKey=6926

Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit schönen Parkett- und Laminatböden sowie Fliesen in den Nassräumen ausgestattet und vermittelt einen **hochwertigen Eindruck.**

Die **moderne, helle Küche** ist **mit diversen Geräten** und gut nutzbaren Arbeitsflächen versehen. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen und sehr schönen, beige-/ grauen Fliesen ausgelegt.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung ist perfekt in **fussläufiger Entfernung zum Augarten** gelegen. Ebenso sind es nur 5-10 Minuten zur Donauinsel.

Die Lage bietet sowohl Erholungssuchenden, als auch Freizeitsportlern eine ideale Ausgangsbasis.

Mit der monatlichen Betriebskostenvorschreibung werden auch die Heiz- und Warmwasserkosten verrechnet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.