

**NÄHE AUGARTEN | CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG –
RENOVIERT & ZENTRAL BEGEHBAR | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26145

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,84 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	104,97 €
USt.:	10,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



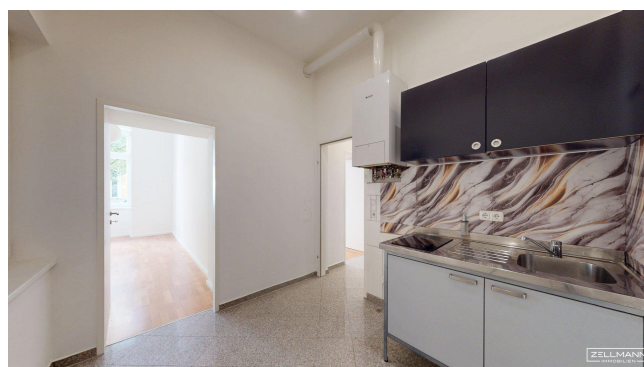
Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer

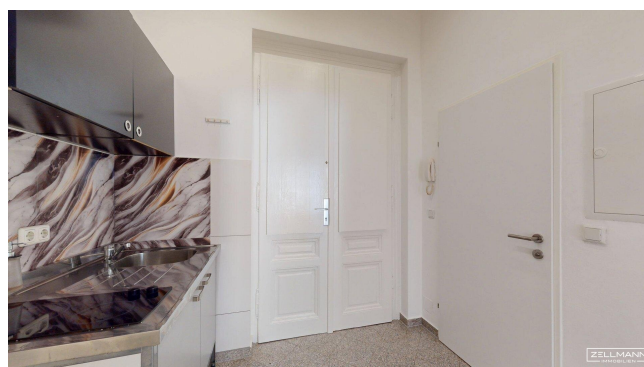
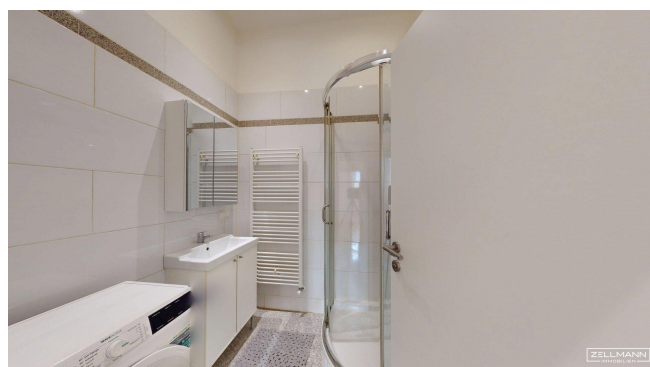
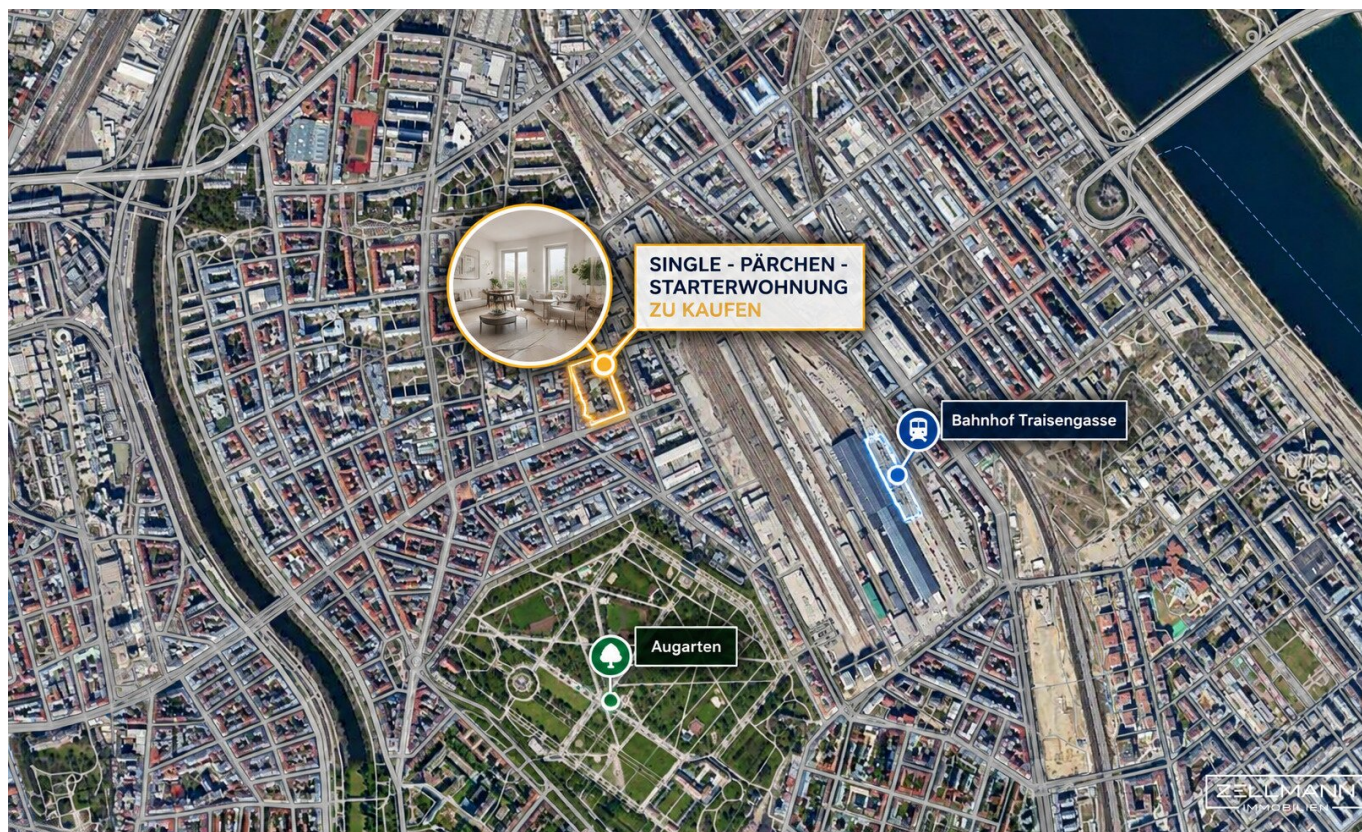
T +43 676 304 30 10
H +43 676 433 08 20

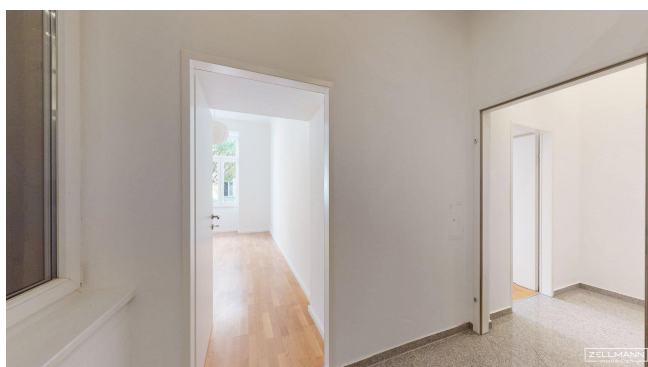


ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



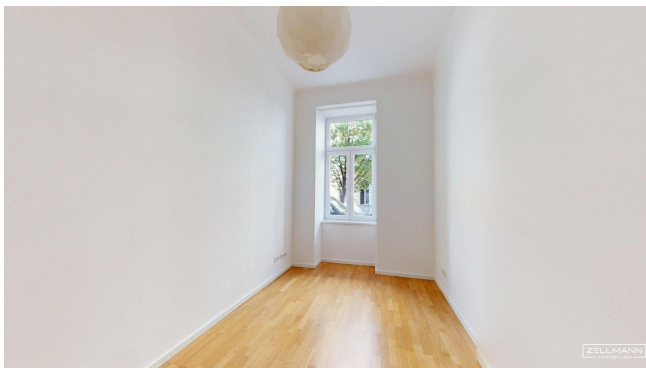


KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG NAHE AUGARTEN – RENOVIERT & ZENTRAL BEGEHBAR

CA. 41 M² WOHNFLÄCHE · ERDGESCHOSS · 2 ZIMMER · RENOVIERT 2019 · GAS-ETAGENHEIZUNG · KELLERABTEIL · NÄHE AUGARTEN

Diese kompakte und gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung in der Bäuerlegasse, 1200 Wien**, verbindet einen klassischen Altbaubestand mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Auf rund **41 m² Wohnfläche** bietet sie eine praktische, zentral begehbare Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Singles und Paare als auch als Stadtwohnung oder Anlageobjekt.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss eines gepflegten, um 1910 errichteten Wohnhauses**. Im Jahr **2019** erfolgten wesentliche Renovierungsarbeiten: Unter anderem wurden die Böden erneuert, die Gas-Etagenheizung überarbeitet bzw. erneuert sowie Badezimmer und WC frisch renoviert.

Besonders praktisch ist die klare Raumorganisation. Vom Vorzimmer mit integrierter Küchennische sind die einzelnen Bereiche der Wohnung zentral erreichbar. Zwei Zimmer, ein separates Badezimmer, ein separates WC sowie ein Abstellraum schaffen auf kompakter Fläche ein funktionales Wohnkonzept.

Die vorhandenen **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung** sind straßenseitig ausgerichtet. Ein ca. **4 m² großes Kellerabteil** sowie ein Fahrradabstellraum im Haus ergänzen das Angebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Adresse:** Bäuerlegasse, 1200 Wien
- **Objekttyp:** 2-Zimmer-Wohnung / Garçonnière
- **Wohnfläche:** ca. 41 m²
- **Zimmer:** 2
- **Etage:** Erdgeschoss

- **Baujahr Haus:** ca. 1910
- **Letzte Renovierung:** 2019
- **Raumaufteilung:** zentral begehbar
- **Küche:** Küchennische im Vorzimmer
- **Badezimmer:** separat
- **WC:** separat
- **Abstellraum:** vorhanden
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Fenster:** Kunststoff, 3-fach verglast
- **Ausrichtung Fenster:** straßenseitig
- **Kellerabteil:** ca. 4 m²
- **Fahrradabstellraum:** im Haus vorhanden
- **Hauszustand:** gepflegt
- **Lage:** Nähe Augarten

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre **kompakte Größe und funktionale Raumaufteilung**. Trotz der überschaubaren Wohnfläche stehen zwei getrennt nutzbare Zimmer sowie ein separates Badezimmer, ein separates WC und ein eigener Abstellraum zur Verfügung.

Durch die zentrale Begehrbarkeit lassen sich die vorhandenen Räume flexibel nutzen. Neben einer klassischen Aufteilung in Wohn- und Schlafzimmer ist beispielsweise auch eine Kombination aus Wohnen und Homeoffice denkbar.

Die im Vorzimmer integrierte Küchennische nutzt die vorhandene Fläche effizient und hält die beiden eigentlichen Wohnräume für individuelle Wohn- und Schlafnutzungen frei.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Ca. 41 m² Wohnfläche
- Zwei separat nutzbare Zimmer
- Zentral begehbare Raumaufteilung
- Erdgeschoss
- Küchennische im Vorzimmer
- Separates Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2019
- Erneuerte Böden

- Gas-Etagenheizung
- Badezimmer und WC renoviert
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Ca. 4 m² großes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Haus
- Gepflegtes Wohnhaus
- Attraktive Lage nahe dem Augarten

RAUMAUFTEILUNG

Die ca. **41 m² große Wohnung** ist funktional organisiert und zentral begehbar. Vom Vorzimmer mit Küchennische werden die wesentlichen Bereiche der Wohnung erschlossen.

- Vorzimmer mit Küchennische
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer / zweites Zimmer
- Separates Badezimmer
- Separates WC

- Abstellraum

Die beiden Zimmer können unabhängig voneinander genutzt werden. Dadurch eignet sich die Wohnung trotz ihrer kompakten Größe für unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

RENOVIERUNG & AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr **2019 renoviert**. Im Zuge dieser Arbeiten wurden unter anderem die **Böden, die Heizung sowie Badezimmer und WC** erneuert bzw. renoviert.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gas-Etagenheizung**. Die Kunststofffenster verfügen über eine **3-fach-Verglasung** und sind straßenseitig ausgerichtet.

Zusätzlichen Stauraum bietet das der Wohnung zugeordnete **Kellerabteil mit ca. 4 m²**. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Haus zur Verfügung.

LAGE – WOHNEN NAHE DEM AUGARTEN

Die Wohnung befindet sich in der **Bäuerlegasse im 20. Wiener Gemeindebezirk** und profitiert insbesondere von der Nähe zum Augarten. Der weitläufige Grün- und Erholungsraum bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit und bildet einen angenehmen Gegenpol zum urbanen Wohnumfeld.

Die Lage verbindet damit städtisches Wohnen mit einem hohen Freizeitwert. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die weitere Infrastruktur des Bezirks befinden sich im Umfeld.

ZIELGRUPPE

Aufgrund ihrer Größe und Raumaufteilung eignet sich die Wohnung besonders für **Singles und Paare**, die eine kompakte Stadtwohnung mit zwei separat nutzbaren Zimmern suchen.

Die Kombination aus überschaubarer Wohnfläche, zentral begehbbarer Raumaufteilung, bereits erfolgten Renovierungsmaßnahmen und der Lage nahe dem Augarten kann die Wohnung ebenso für **Anleger** interessant machen.

UNSER RESÜMEE

Eine **kompakte und funktional geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** mit rund 41 m² Wohnfläche in einem gepflegten Wohnhaus aus der Zeit um 1910.

Die zentrale Begehrbarkeit, zwei separat nutzbare Zimmer, das getrennte Badezimmer und WC

sowie der eigene Abstellraum sorgen für eine gute Raumausnutzung. Die im Jahr 2019 durchgeführten Renovierungsmaßnahmen, 3-fach verglaste Kunststofffenster und die Gas-Etagenheizung ergänzen das Angebot.

Eine interessante Stadtwohnung für Singles, Paare oder Anleger, die eine kompakte 2-Zimmer-Lösung in unmittelbarer Nähe zum Augarten suchen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Wohnung zur Verfügung und informieren Sie persönlich über die Immobilie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **ZELLMANN IMMOBILIEN** gerne zur Verfügung.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben basieren auf den vom Eigentümer bzw. den vorliegenden Unterlagen zur Verfügung gestellten Informationen und verstehen sich vorbehaltlich Irrtum und Änderungen. Flächenangaben sind ca.-Angaben und ohne Gewähr.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN.

Sofern im Rahmen der Vermarktung möblierte oder anderweitig visualisierte Bilder verwendet werden, können diese KI-gestützt auf Basis der Originalräume erstellt beziehungsweise bearbeitet worden sein und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand der Immobilie sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen

nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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