++NEU++ 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Hofbalkon, zwei Küchen und Lift nahe Augarten



Objektnummer: 65290

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,47 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	124,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,04
Kaufpreis:	565.000,00 €
Betriebskosten:	243,82 €
USt.:	24,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien


























Love
You
























SPIRIT OF THE WAVES









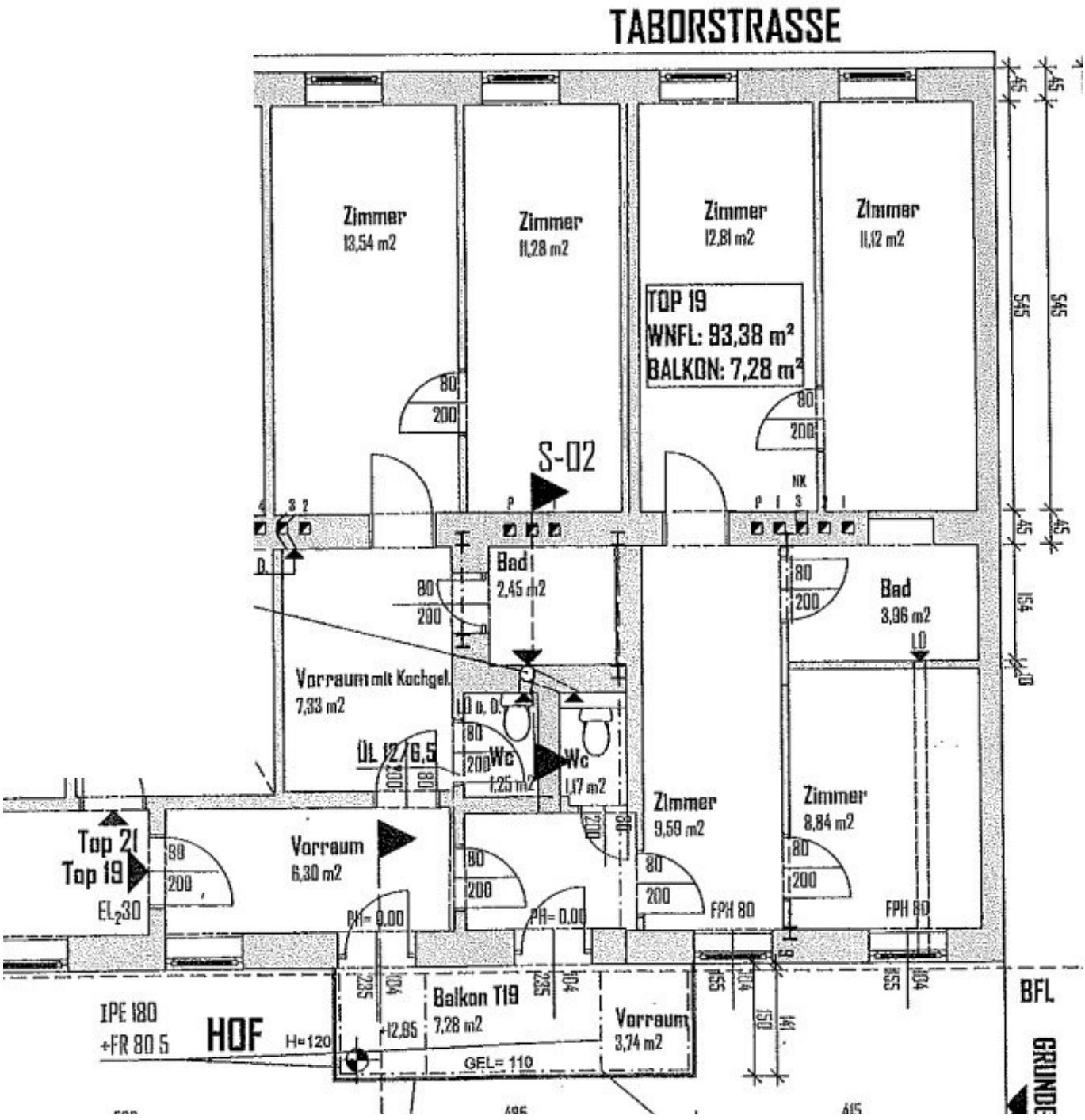







SPAR


ADONIA
Immobilien


TABORSTRASSE
Zimmer
13,54 m2
Zimmer
11,28 m2
Zimmer
12,81 m2
Zimmer
11,12 m2
TOP 19
WNFL: 93,38 m²
BALKON: 7,28 m²
S-02
Bad
2,45 m2
Bad
3,96 m2
Vorraum mit Kochgel.
7,33 m2
Wc
1,25 m2
Wc
1,17 m2
Zimmer
9,59 m2
Zimmer
8,84 m2
Top 21
Top 19
EL230
Vorraum
6,30 m2
FPH 80
FPH 80
Balkon T19
7,28 m2
Vorraum
3,74 m2
IPE 180
+FR 80 5
HOF
GEL= 110
BFL
GRUNDG

Objektbeschreibung

Charmante 5-Zimmer-Altbauwohnung in bester Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks

Zum Verkauf steht diese ca. **95 m² große** 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einem wunderschönen **Altbau** in begehrter Lage des 2. Wiener Bezirks. Die Wohnung wurde vor der Vermarktung als 2 getrennte Wohneinheiten vermietet, ist jedoch als eine Einheit parifiziert.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns unbedingt eine schriftliche Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten garantiert noch am selben Tag!

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **2 getrennte Küchen** (voll ausgestattet)
- **2 Badezimmer** mit Badewanne und Dusche
- **Separates WC**
- **2 Wohnzimmer**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**
- **Zimmer 3**
- **Balkon**

(Grundriss siehe aktuelle Fotos)

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten und guten Zustand**. Sie ist möbliert und sofort beziehbar.

Das Haus

- Die Wohnung liegt im **2. Stock** eines stilvollen Altbaus.
- Das Gebäude verfügt über einen **Personenaufzug**.
- Balkon in den Innenhof

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre **hervorragende Lage** direkt neben dem **Augarten**, einem der beliebtesten Parks Wiens.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte) befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Bildung:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind leicht erreichbar.
- **Freizeit:** Augarten, Wiener Prater, Donauinsel und weitere Freizeitanlagen sind ideal für Erholung und Sport.

Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien **2** und **5** direkt vor der Haustür.

- U-Bahnstation **Taborstraße (U2)** in nur 5 Minuten erreichbar.

- S-Bahnstation **Praterstern** mit ausgezeichneten Verbindungen.

- In weniger als 10 Minuten ist die Wiener Innenstadt erreichbar.

Preis

Die Wohnung wird zum Preis von **EUR 565.000** angeboten.

monatliche Kosten ab 01/2026: **EUR 369,39**

Vertragserrichtung:

Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap