

**++AUGARTEN++ Nette 3-Zimmer Altbauwohnung in toller Lage!**



**Objektnummer: 58082**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,04
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in bester Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks

Zum Verkauf steht diese ca. **73 m<sup>2</sup> große** 3-Zimmer-Wohnung in einem wunderschönen **Altbau** in begehrter Lage des 2. Wiener Bezirks.

#### Besichtigungstermin

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

#### Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **Getrennte Küche** (voll ausgestattet)
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Zimmer 1**
- **Zimmer 2**
- **Zimmer 3**

*(Grundriss siehe aktuelle Fotos)*

#### Zustand

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

oder ideal für eine Vermietung geeignet.

## Das Haus

- Die Wohnung liegt im **2. Stock** eines stilvollen Altbaus.
- Das Gebäude verfügt über einen **Personenaufzug**.
- **Dachgeschossausbau** sowie **teilweise Sanierung der allgemeinen Bereiche** wurden kürzlich abgeschlossen.

## 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 399.000** angeboten.

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](http://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 veröffentlichten 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