

## **3-Zimmer-Altbautraum beim Augarten!**



**Objektnummer: 7398/10491**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,40 €
<b>USt.:</b>	14,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

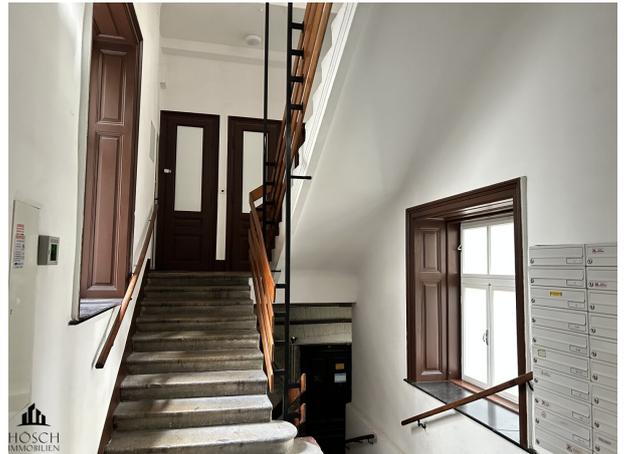


**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

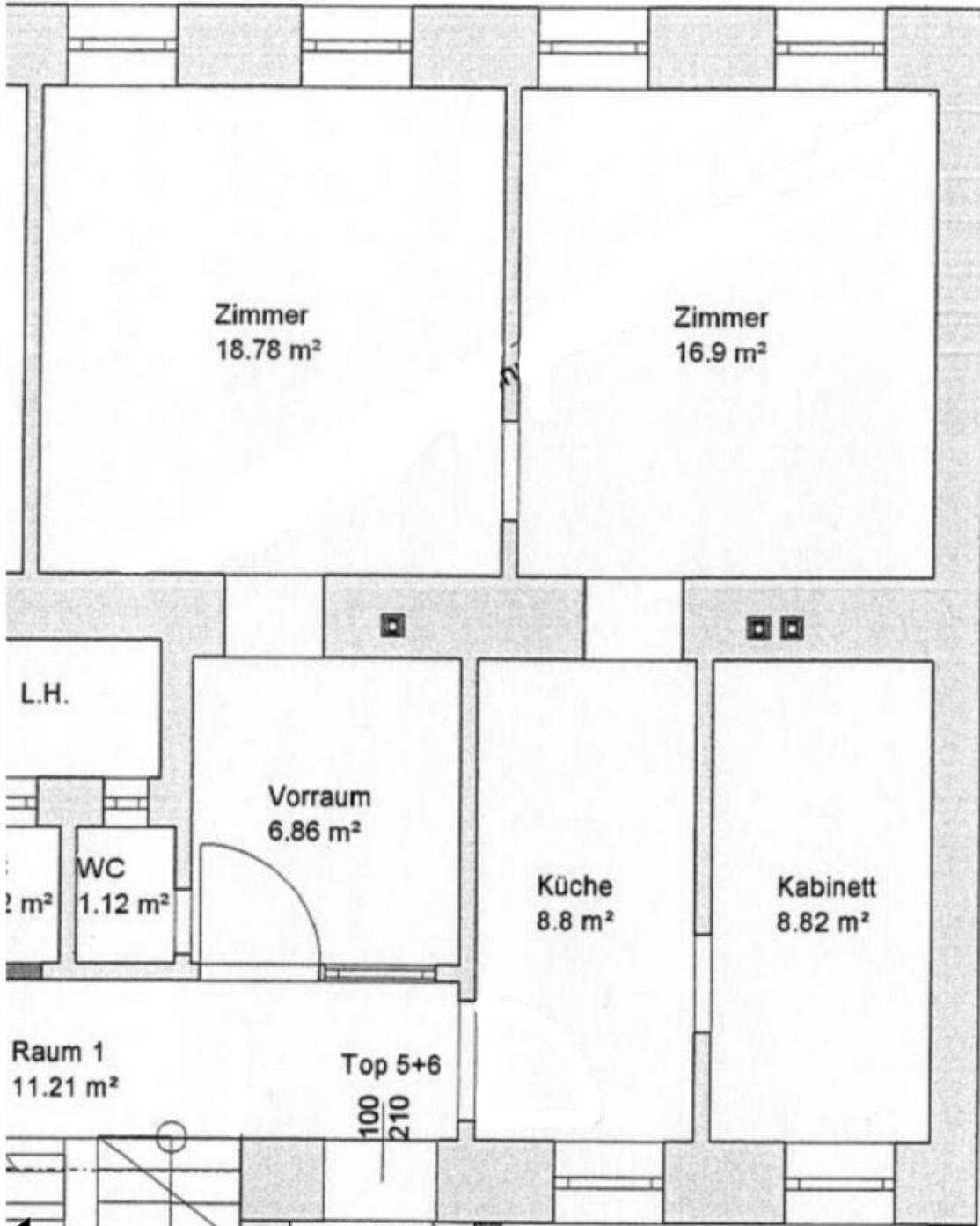
T +43 660 7542528











## Objektbeschreibung

Hier wird dem **unvergleichlichen Wiener Altbau** alle Ehre getan UND **ALLES NEU GEMACHT!**

Diese **edle** 3-Zimmer-Wohnung vereint **Klassik** mit **hohem, zeitgemäßen Lebensstandard** - traditionellen Fischgrätparkett mit **modernen** Nassräumen.

Bei der mit viel **Liebe fürs Detail** durchgeführten **Kernsanierung** werden ausschließlich **erlesene Materialien** verwendet und eine absoluter **Wohlfühlort** geschaffen.

Die Wohnung befindet sich in einem **schönen, gepflegten klassischen Wiener Altbau** in einer **TOP LAGE!** Die Gasse sowie die Umgebung sind äußerst charmant!

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens befindet sich quasi ums Eck.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe.

Für **Kulinarik** ist ebenso gesorgt: Der **Hannovermarkt** mit seinem **lebensfrohen Ambiente** - er bietet eine Mischung aus heimischen und orientalischen Produkten - ist ebenso fußläufig erreichbar.

**Urlaubsfeeling** findet man beim **Wallensteinplatz** - ebenso wie Öffis!

Dank der **Straßenbahnstationen 1, 5, 33** und **O** sowie der **Bushaltestelle** der Linie **5B**, ist man bestens an das öffentliche Verkehrsnetz gebunden! Auch die **U4-Friedensbrücke** ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt.

**\*\*\* Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder. Die Fertigstellung erfolgt ca. 3 Monate nach Kauf. Die Musterfotos zeigen eine andere Wohnung, die derselbe Eigentümer kürzlich gleichwertig saniert und verkauft hat und sollen den hohen Standard der Sanierungsarbeiten widerspiegeln. \*\*\***

**Kaufpreis: € 399.000,00**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zu Verfügung.

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 <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