

**++NEU++ fantastische 3-Zimmer ALTBAUwohnung nahe  
Augarten (Erstbezug) - TOPLAGE!**



**Objektnummer: 60102**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,67 €
<b>USt.:</b>	14,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien



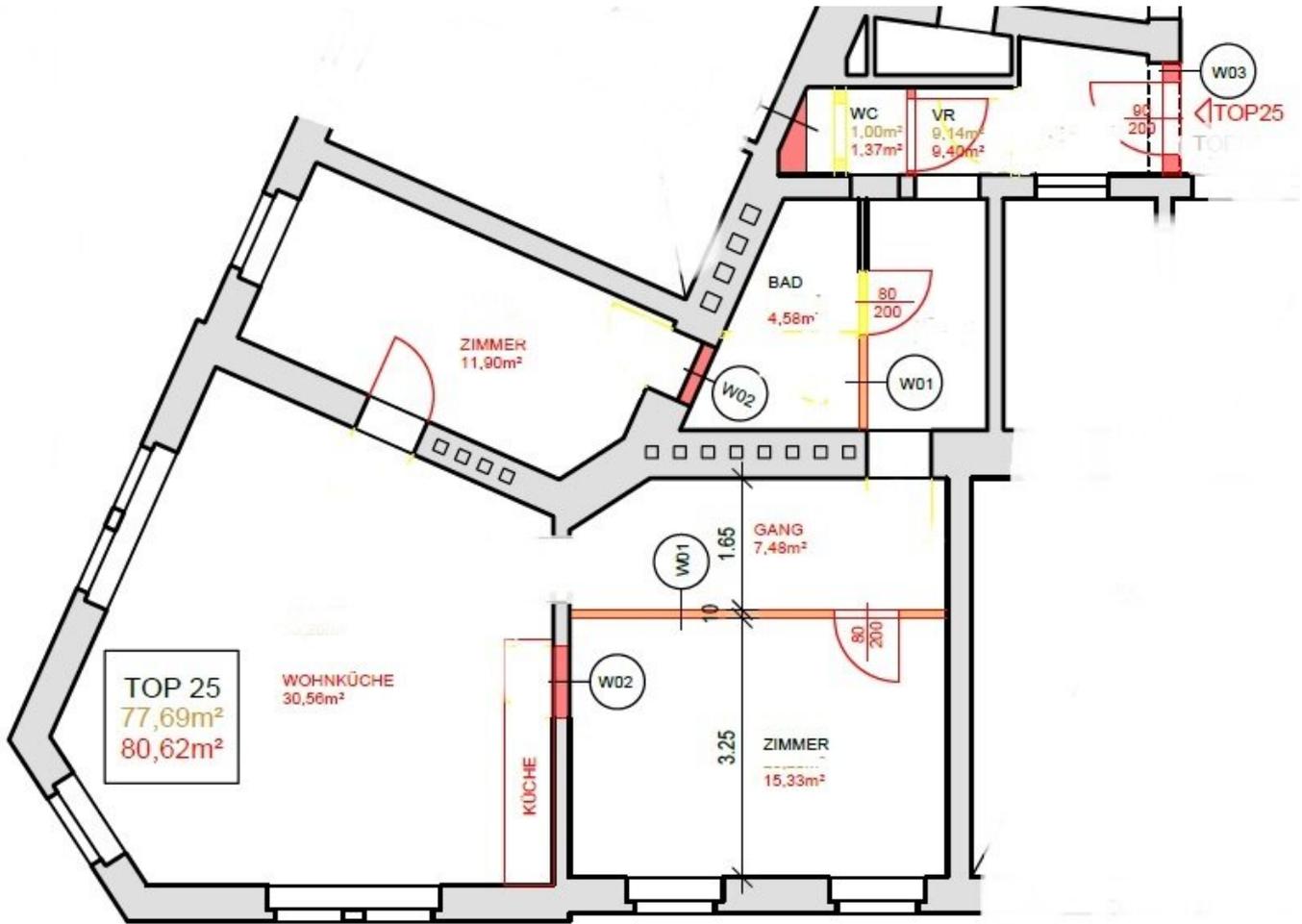












## Objektbeschreibung

**Traumhafte 3-Zimmer-Altbauwohnung in absoluter TOP-Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks**

**Zum Verkauf** gelangt diese **wunderschöne ca. 81 m<sup>2</sup>** große Altbauwohnung in absoluter **Bestlage des 2. Bezirks**. Die Wohnung überzeugt durch ihren **stilvollen Charme** und ihre **hervorragende Lage**.

### Besichtigungstermin

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

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Schlafzimmer
- Eck-Wohnküche
- Schlafzimmer

(siehe Plan u. Beispielfotos)

### Zustand

Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug nach Generalsanierung.

### Ausstattungsdetails:

- Hochwertiger Fischgrät-Parkettboden (Eiche Natur)
- Elegante und stilvoll-ausgestattete Sanitärräume
- großformatige Fliesen in Steinoptik
- Türen im Alt-Wien Stil
- Traum-Blick zum Augarten

## **Das Haus**

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock (Altbau) mit Lift** eines schönen Altbaus.

## **Lage**

Die Josefinengasse befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk, der Leopoldstadt, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, den Prater und der Wiener Innenstadt, einer der begehrtesten Lagen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und historischen Grünflächen aus.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** Die U-Bahn-Linie U2 (Taborstraße) ist in unmittelbarer Nähe verfügbar.
- **Straßenbahn:** Die nächstgelegene Haltestelle ist „Taborstraße/Heinestraße“, die von den Linien 2 bedient wird und etwa 2 Gehminuten entfernt liegt.
- **Bus:** Die Haltestelle Heinestraße wird von der Buslinie 5B angefahren.

## **Umgebung:**

In der Taborstraße und der angrenzenden Straßen finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken.

**Freizeit:**

- Der **Augarten** sowie der **Grüne Prater** liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.
- Auch die **Donauinsel** und der **Wiener Prater** sind dank der guten Anbindung schnell erreichbar.

**Preis:**

**Der lastenfreie Kaufpreis für diese Wohnung beträgt Euro 549.000,00.**

**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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap