

**WOW! TOP LAGE in unmittelbarer Nähe zum Augarten +  
teilsaniertes Altbaujuwel mit großzügigem Balkon +  
absolut ruhige Innenhoflage**



**Objektnummer: 285411**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	69,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	118,30 €
USt.:	11,83 €
Provisionsangabe:	

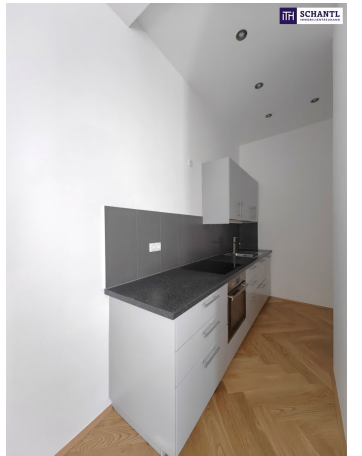
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

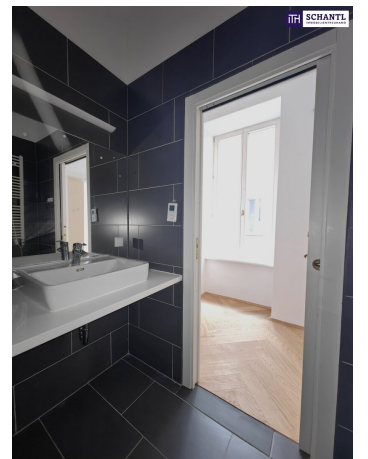
## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**



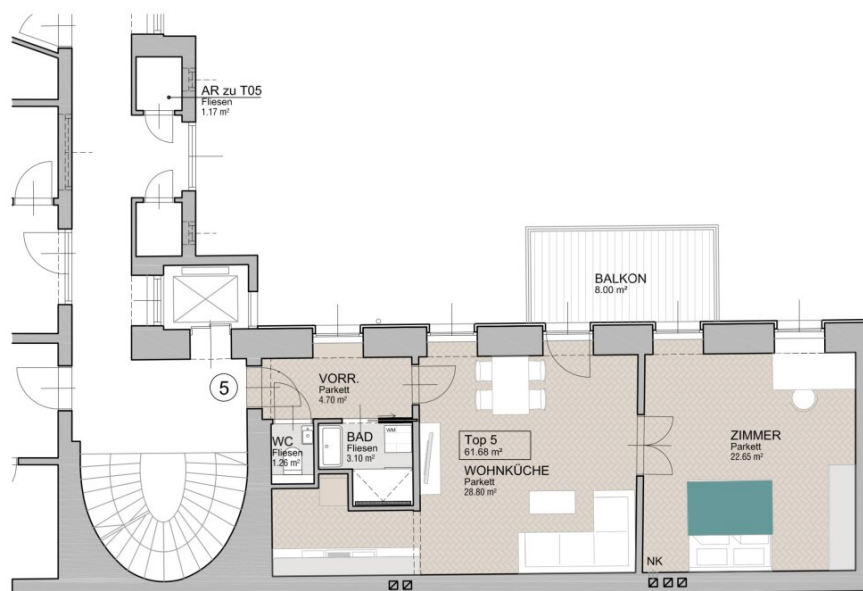






2. Blumauergasse 5  
1. Obergeschoß  
Top 5

Vorraum	4.70 m <sup>2</sup>
Bad	3.10 m <sup>2</sup>
WC	1.26 m <sup>2</sup>
AR	1.17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28.80 m <sup>2</sup>
Zimmer	22.65 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>61.68 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8.00 m <sup>2</sup>



**Anmerkungen:**  
Die dargestellte Möblierung, ausgenommen aller Sanitärerichtungen, dient rein als Einrichtungsvorschlag und ist nicht Teil des Verkaufsgegenstandes, alle dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur. Geringfügige Änderungen sind aufgrund bau- oder haustechnischer Lösungen möglich.

Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Detailplanung noch geringfügig ändern.

Der abgebildete Plan gilt vorbehaltlich bis zur baurechtlichen Genehmigung und kann dabei sich noch entsprechend den baurechtlichen Anforderungen ändern.

## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich schnell dieses großartige Immobilienangebot in einer der beliebtesten Lagen des 2. Bezirks nahe dem Augarten!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Blumauergasse bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und einem attraktiven Kaufpreis von 449.000,00 € ist dieses Angebot nicht nur eine Investition in Immobilien, sondern auch in Ihre Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre teilsanierte Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig die Gesellschaft von Freunden oder Familie genießen. Der ruhige Innenhofbalkon ist der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

### Eckdaten & Highlights:

- **ruhige Innenhoflage**
- **großzügige Raumaufteilung**
- **Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küchennische und Ausgang auf den Balkon**
- **geräumiges Schlafzimmer, welches durch die Innenhoflage komplett ruhig gelegen ist**
- **modern verfliesstes Badezimmer**
- **extra Abstellraum**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Dies macht die Wohnung nicht nur ideal für Pendler, sondern auch für alle, die das pulsierende Leben Wiens genießen möchten.



Die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe und sorgen dafür, dass Sie stets gut versorgt sind. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, während Universitäten und höhere Schulen für eine ausgezeichnete Ausbildung in Reichweite sind. Auch der tägliche Einkauf ist mühelos, denn Supermärkte und Bäckereien befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Nutzen Sie die Chance, diese attraktive Wohnung in einer der lebenswertesten Städte Europas zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme begeistern. Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie!

**Kaufpreis: EUR 449.000,-**

monatliche Nebenkosten: EUR 177,55 inkl. Betriebskosten, Rücklagen und Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap