

**Unsanierete Wohnung in einem wunderschön sanierten  
Stilaltbau - Gaußplatz/Augarten**



**Objektnummer: 5570/471**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Traunfelsgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,08 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	48,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	199.889,00 €
Betriebskosten:	109,70 €
USt.:	10,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

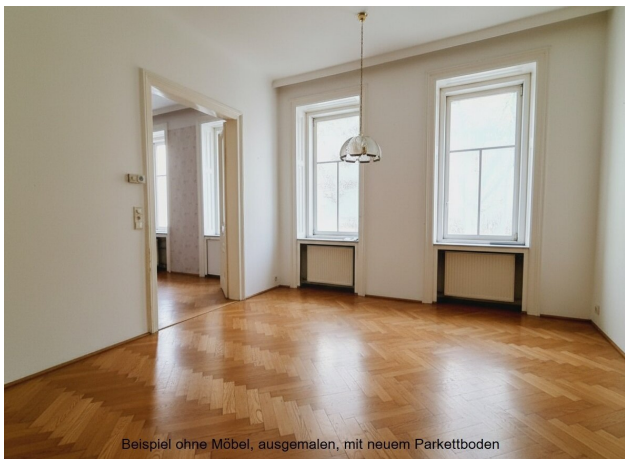
## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

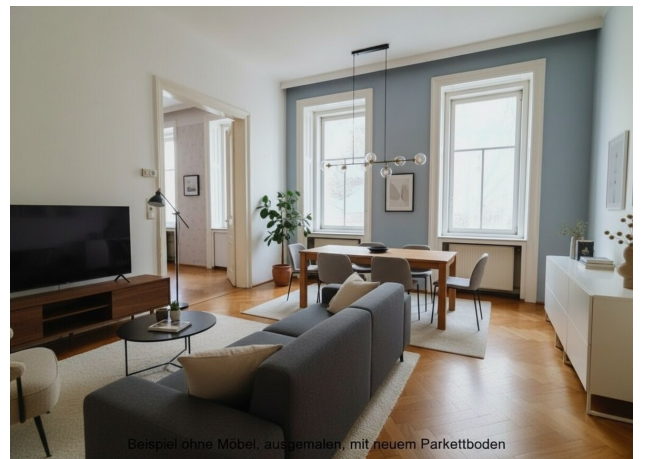
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Beispiel ohne Möbel, ausgemalen, mit neuem Parkettboden



Beispiel ohne Möbel, ausgemalen, mit neuem Parkettboden





Beispiel: neuer Parkett, ausgemalen, Tür lackiert

Möblierungsbeispiel



Beispiel: neuer Parkett, ausgemalen, Tür lackiert

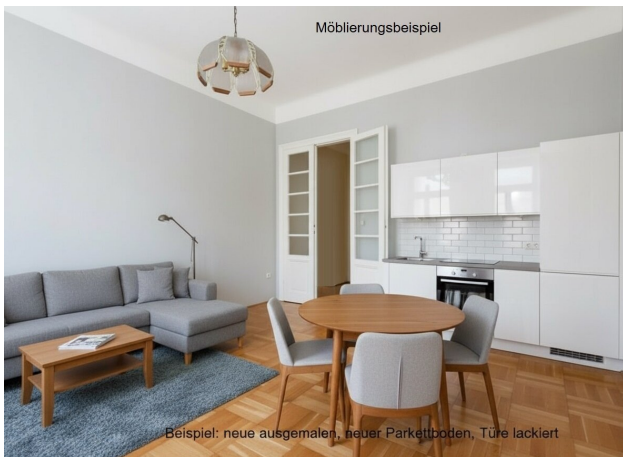








Beispiel: neue ausgemalen, neuer Parkettboden, Türe lackiert



Möblierungsbeispiel

Beispiel: neue ausgemalen, neuer Parkettboden, Türe lackiert

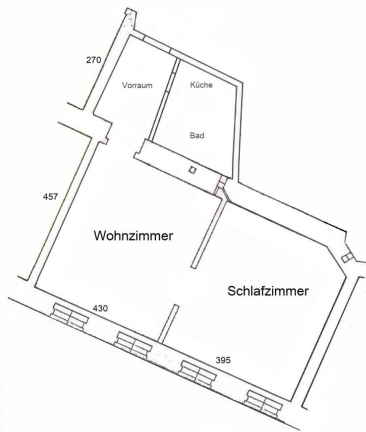




Beispiel: neuer Parkett, ausmalen, Tür lackieren







## Objektbeschreibung

### **Unsanierete Wohnung in einem wunderschön sanierten Stilaltbau beim Gaußplatz und Augarten**

Diese **unsanierte Altbauwohnung** befindet sich im **ersten Stock (mit Lift)** eines **wunderschönen Stilaltbau** in der **Traunfelsgasse, Ecke Jägerstraße**.

Im **sanierten Haus** wurde mit dem **Dachausbau** auch ein **geräumiger Lift** eingebaut. Die **Fahrräder** können im **Hof** abgestellt werden.

Die **Wohnung** besteht derzeit aus einem **Vorraum**, einer **Küche mit Dusche**, Waschbecken und der **Kombitherme**, die für **Heizung und Warmwasser** benützt wird, über das **Wohnzimmer** gelangt man auch direkt ins **Schlafzimmer**.

Die **öffentliche Anbindung** erfolgt über die **Straßenbahnlinien 2, 5, 12 und 31**, die **Buslinie 5A** und auch die **nahe gelegene U4 Friedensbrücke**.

Gerne **beraten** wir Sie auch für eine umfangreiche **Sanierung der kompletten Wohnung**.

### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,2 % Kaufvertragserrichtung inkl. Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap