

## **CITY-WOHNUNG - 3. LIFTSTOCK - GRÜNBLICK - NÄHE AUGARTEN UND LÄNDE - U-BAHN UMS ECK**



Wohnen mit Grünblick

**Objektnummer: 1609/46586**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	94,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christiane Bönsch**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock / 9  
1130 Wien

H +43 699 1 944 87 80  
F +43 1/876 03 60











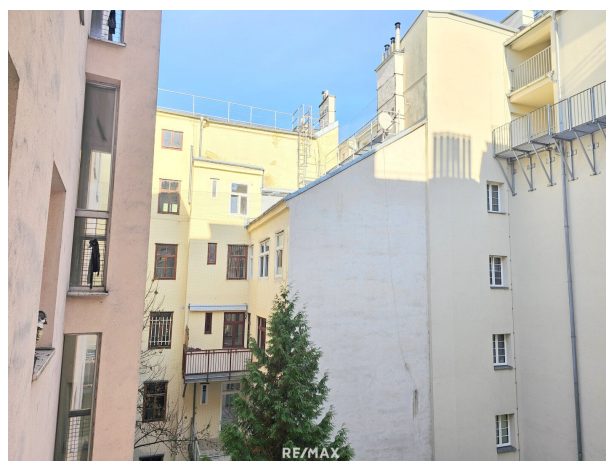
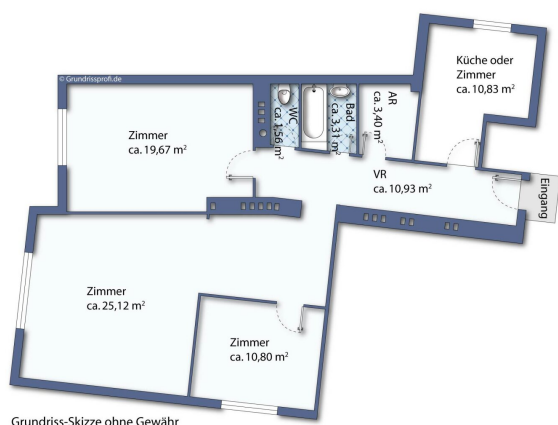




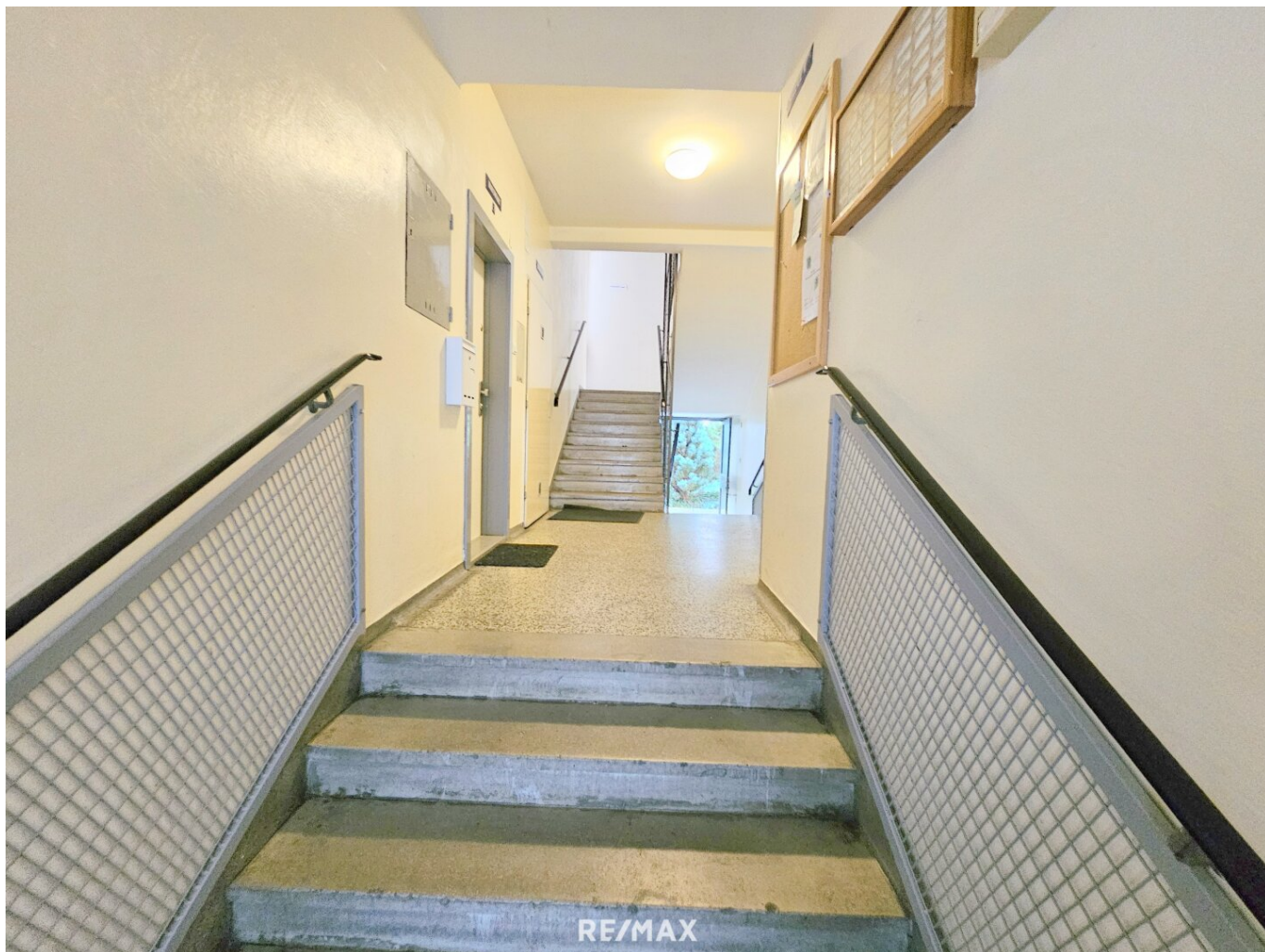




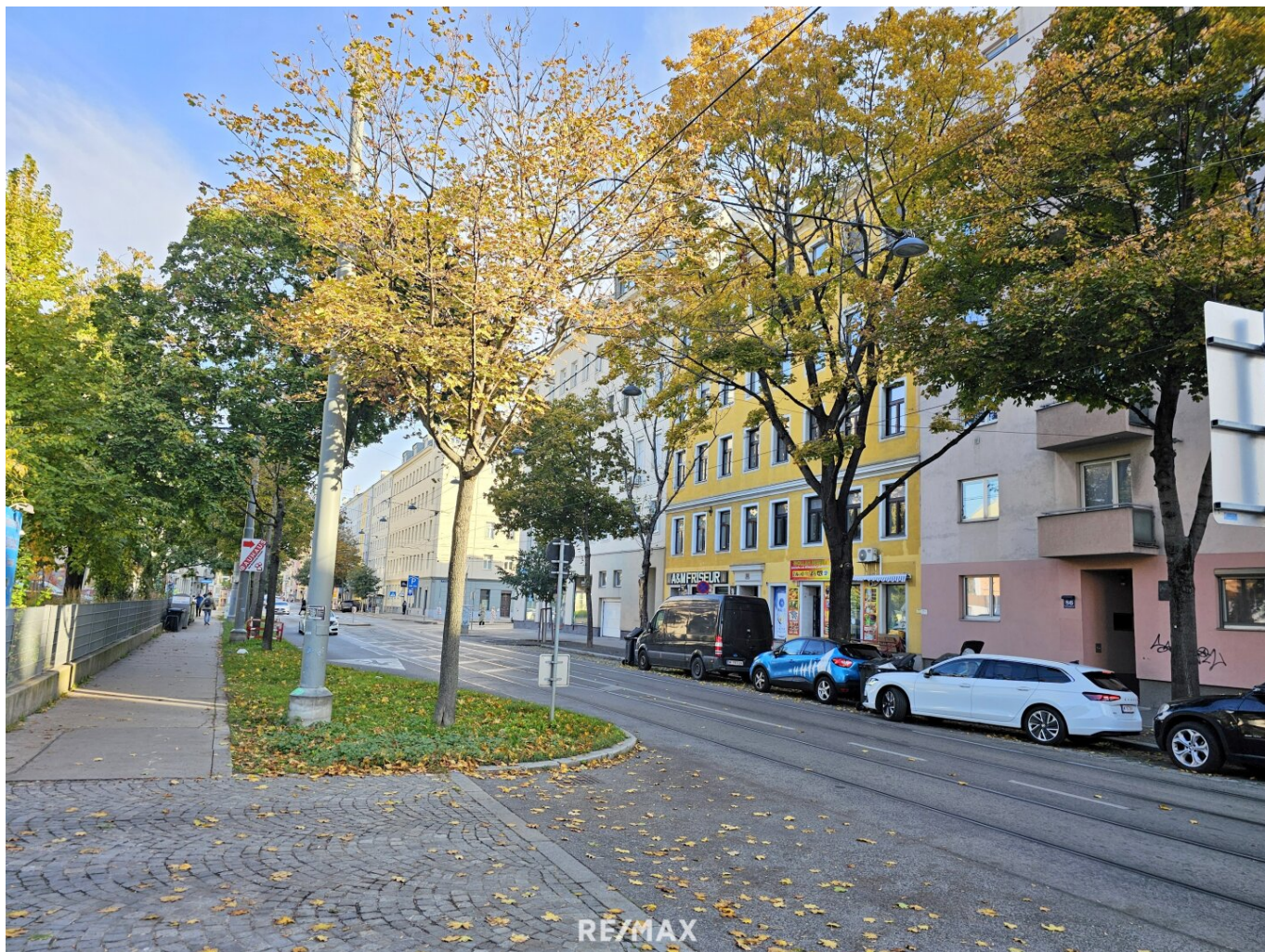




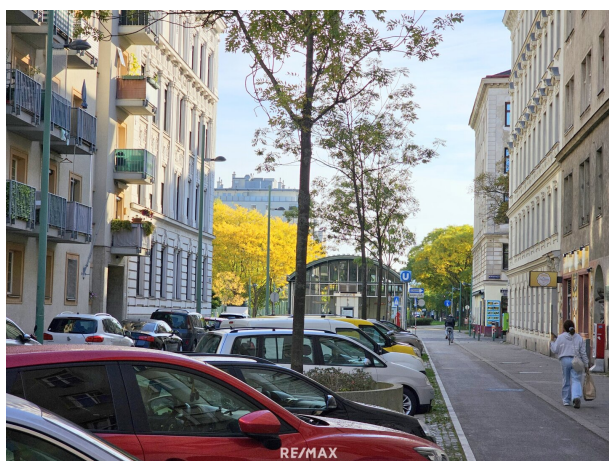








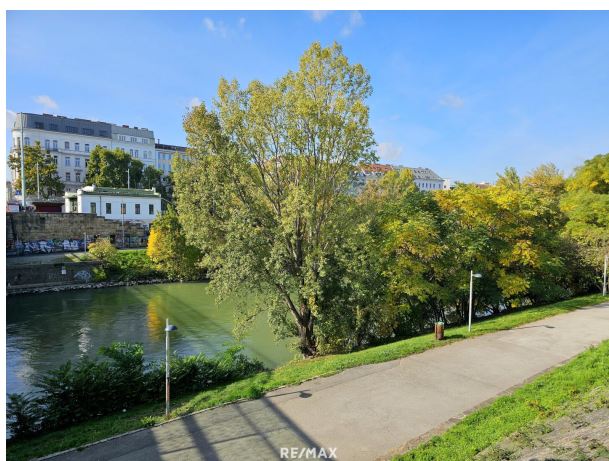




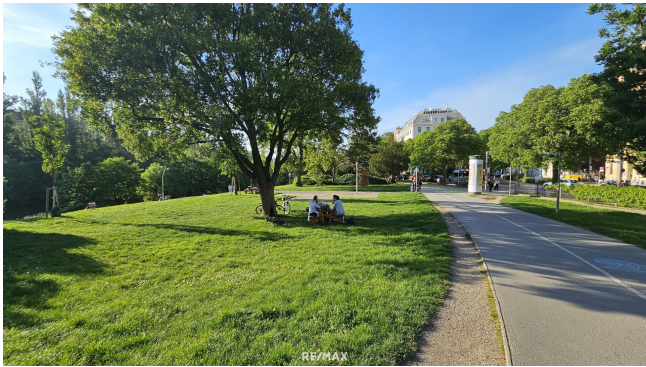








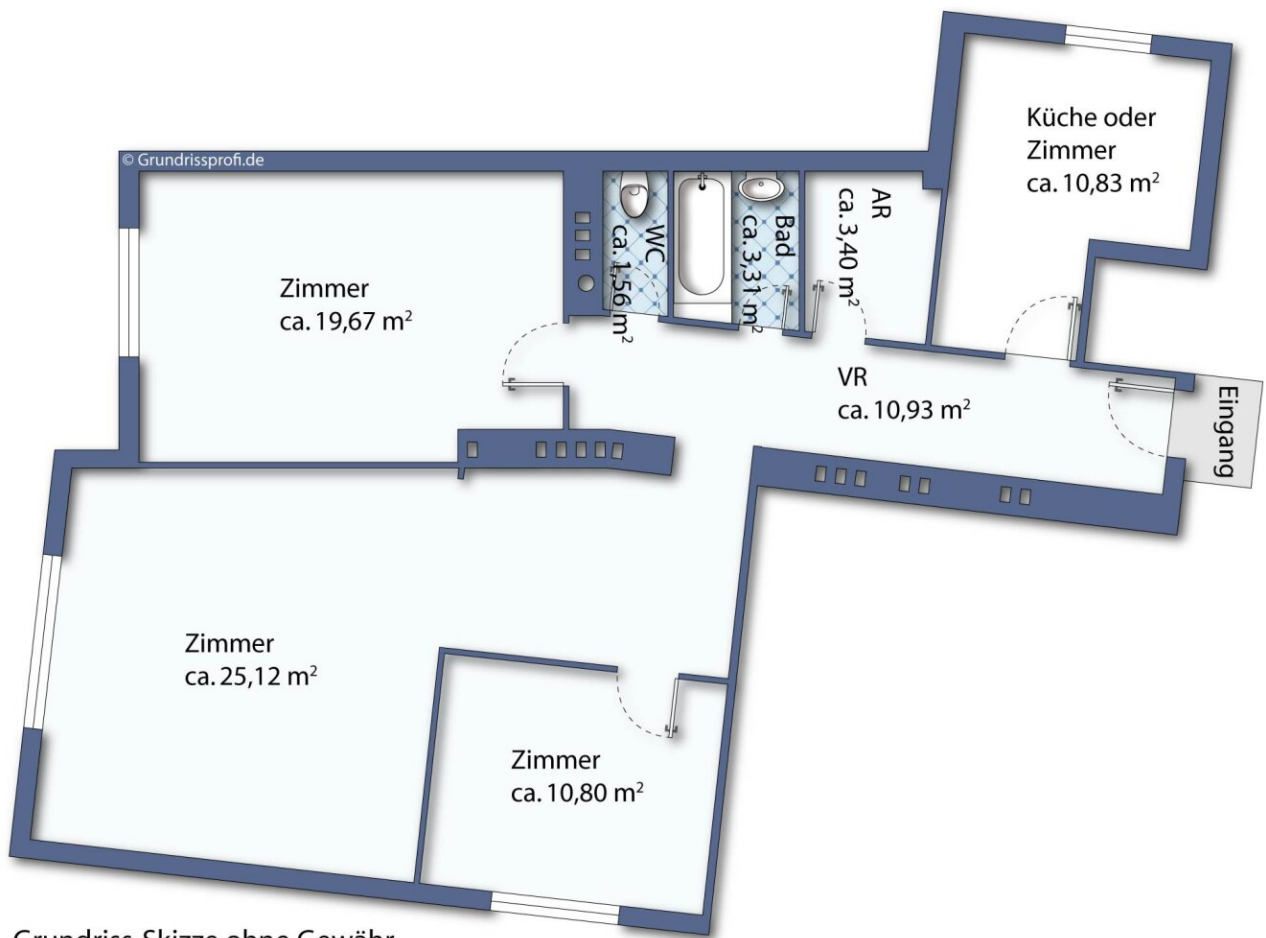












Grundriss-Skizze ohne Gewähr



## Objektbeschreibung

### **CITY-WOHNUNG MIT GRÜNBLICK - 3. LIFTSTOCK - NÄHE LÄNDE UND AUGARTEN - U-BAHN UMS ECK**

**Augarten, Donaukanal und Lände, Brigittenauer Bad, Hannover Markt, Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Schulen, Geschäfte, Cafés, Gastronomie, Parks: Alles in der Nähe!**

Sie suchen eine leistbare City-Wohnung in belebter Umgebung?

Sie wollen zentral wohnen mit Grünerholungsgebieten ums Eck?

Die Möglichkeit zu gestalten ist Ihnen wichtiger als fix fertige Lösungen?

Helles Wohnen im 3. Liftstock mit Grünblick sagt Ihnen zu?

Privates Wohngefühl in einer weitgehend uneinsehbaren Wohnung schätzen Sie?

**Das alles finden Sie hier!**

?Modern braucht Ihre Wohnung nicht sein.

Potenzial für Veränderung soll sie haben.

Mehrere Grundriss-Optionen finden Sie gut.

Sie haben Freude daran, Ihre Wohnung selbst zu gestalten.

Hier können Sie sich kreativ betätigen!??

**Das findet man nicht oft: Eine Wohnung in City-Lage mit Grünblick zu einem leistbaren Preis**

Eine Wohnung mit Potenzial. Mit Blick auf die Bäume und darüber hinaus. Die großen Fenster



bringen viel Licht in die Wohnung. Die Küche kann auch zum Kinderzimmer werden. Im Wohnzimmer kann eine Wohnküche entstehen. Ihre Fantasie findet bei der Modernisierung und der Neugestaltung der Wohnung ein reiches Betätigungsfeld.

Cafés, Lokale, Supermärkte, Geschäfte, Kulturangebote - all das finden Sie in diesem Grätzel. Die U-Bahn-Station ist gleich ums Eck. Ebenso die Straßenbahn. Sie bringt Sie zum Augarten. Oder Sie gehen zu Fuß. Die Lände eignet sich für Spaziergänge ebenso wie für Laufen, Skaten, Radfahren und lange Ausflüge am Donaukanal.

### **Viele Vorteile**

- + Gefragte Lage im 20. Bezirk
- + City-Wohnung im 3. Liftstock
- + Hell durch Süd-West-Ausrichtung
- + Freundliche Wohnung
- + Blick ins Grün und in die Ferne
- + Kaum einsehbar
- + Grundriss-Wunder
- + Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten
- + Tolle Infrastruktur: Supermärkte, Geschäfte, Cafés, Lokale, Hannovermarkt
- + Brigittenauer Bad und Parks in unmittelbarer Nähe
- + Und vor allem: Hoher Freizeitwert durch die Nähe zu Donaukanal und Lände und zum Augarten

### **Das Raumangebot**

- + Vorraum



- + Zimmer: ca.25,12m<sup>2</sup>
- + Zimmer: ca.19,67m<sup>2</sup>
- + Zimmer: ca.10,80m<sup>2</sup>
- + Küche oder Zimmer: ca.10,83m<sup>2</sup>
- + Bad mit Wanne: ca.3,31m<sup>2</sup>
- + Abstellraum: ca.3,40m<sup>2</sup>
- + Extra WC
- + Kellerabteil

Aktuell hat die Wohnung den Grundriss einer 3 Zimmer-Wohnung mit einer extra Küche. Eine 4 Zimmer-Variante könnte durch die Nutzung der Küche als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer entstehen. Auch eine Variante mit einer großen Wohnküche durch Zusammenlegung von zwei Zimmern ist denkbar. Die Prüfung der Umsetzbarkeit liegt bei Ihnen! Alle Vorschläge zur Grundriss-Änderung ohne Gewähr - vorbehaltlich der Prüfung der technischen und statischen Machbarkeit und allfälliger Bewilligungen.

## **Ausstattung**

- + 2-fach verglaste Kunststofffenster neueren Datums
- + Karniesen und Innenjalousien
- + Der Mosaikparkettboden freut sich über eine Auffrischung.
- + Der Bodenbelag in Vorraum und Küche und die Elektrik sind zu erneuern.
- + Herd und Abwasch in der Küche
- + Bad mit Wanne
- + Viel Platz im Abstellraum
- + Der Lift fährt bis ins Kellergeschoß



+ Kellerabteil mit ca.4m<sup>2</sup>

+ Waschküche

+ Fahrradraum

+ Grüner Innenhof

**Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden!**

### **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

+ U6 Jägerstraße ums Eck

+ U4 Friedensbrücke gut erreichbar

+ Straßenbahnlinie 31 in unmittelbarer Nähe

### **Energiekennzahlen**

+ Spezifischer Heizwärmebedarf: C, 50,9 kWh/m<sup>2</sup>

+ fGEE: C, 1,48

### **Überschaubare monatliche Kosten**

Betriebskosten brutto derzeit: € 233,41 (inkl.10% MwSt.)

Rücklage: € 116,88 (0% MwSt.)

Die Angaben beruhen zum Großteil auf Informationen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr.



Gerne zeige ich Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap