

**++NEU++ LAGE-HIT! 3 Zimmer, Neubau, Garage optional!
Zwischen Augarten und Riesenrad!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1587/64993

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rueppgasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	165,93 €
USt.:	27,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



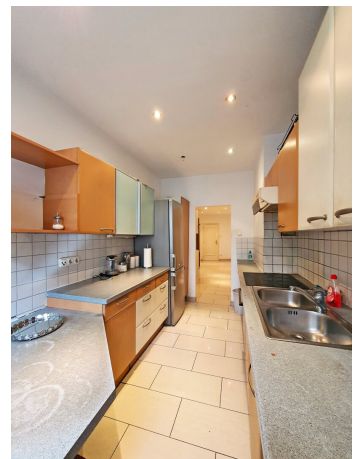
Sadia Alperovits

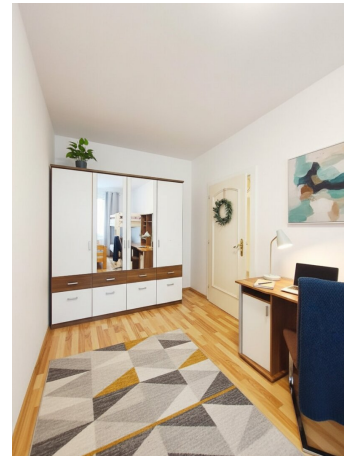
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +4

Ger

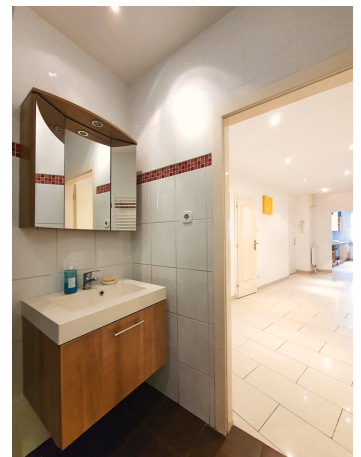
Vert

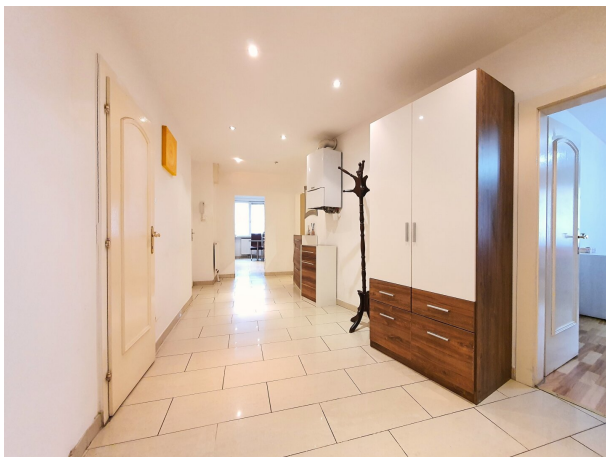








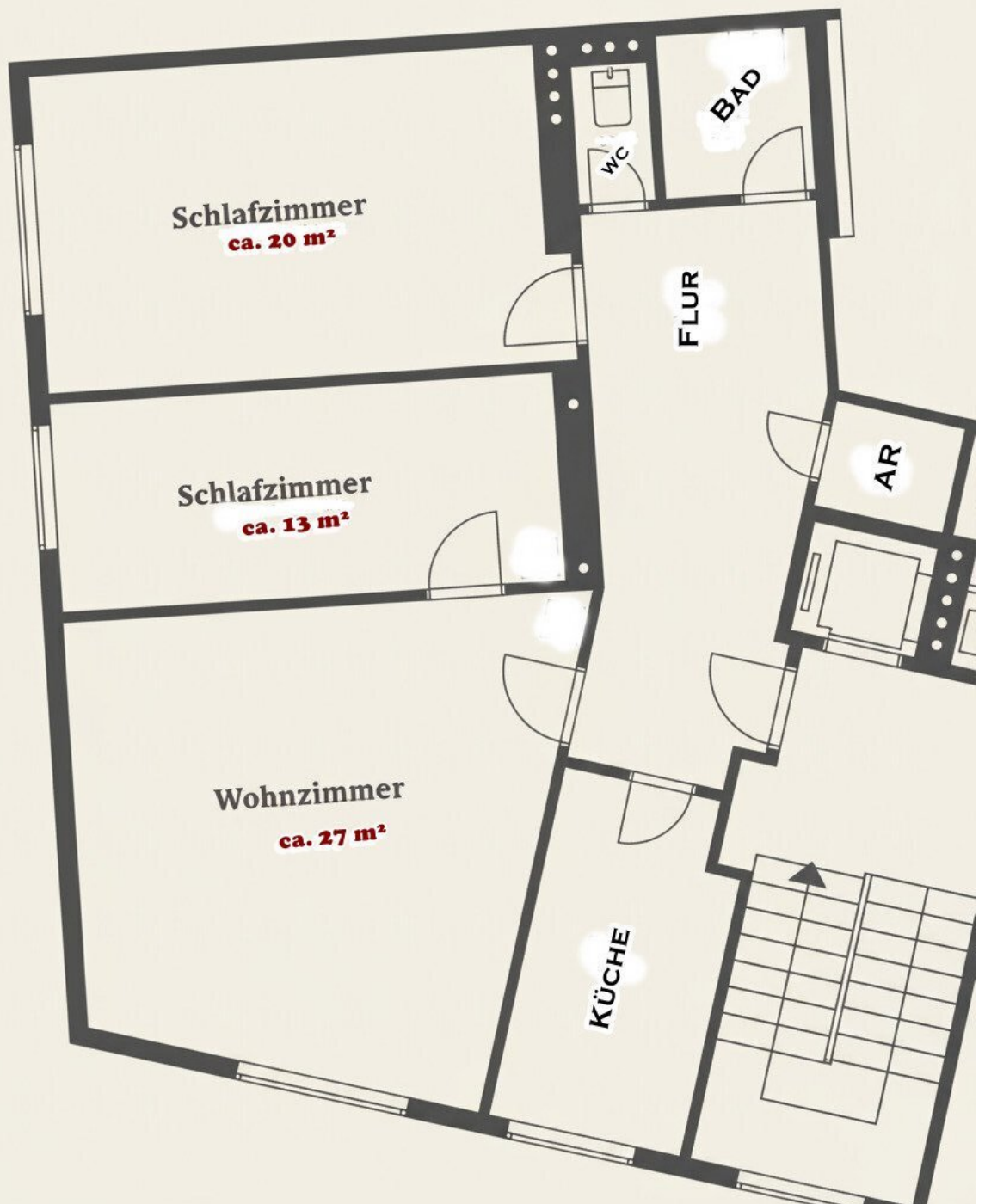












Objektbeschreibung

Perfekt für Familien, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** im begehrten **2. Wiener Bezirk** bietet auf ca. **92 m²** (**1.Liftstock über das HP**) großzügigen Wohnraum und überzeugt durch ein **durchdachtes Raumkonzept, sonnige Ausrichtung und hohe Wohnqualität**.

Ob Eigennutzung oder Investment – hier profitieren Sie von **exzellenter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und urbaner Lebensqualität mit Nähe zur Natur**.

Raumaufteilung (ca. 92 m²) – hell, großzügig & funktional:

- **Zentraler Vorraum** – ideal für Garderobe
- **Wohnzimmer ca. 27 m²** – lichtdurchflutet durch große Fenster
- **Schlafzimmer ca. 20,3 m²** – ruhig und komfortabel
- **Kinder-/Gästezimmer oder Home-Office ca. 18,3 m²** – flexibel nutzbar
- **Separate Küche** – ausreichend Platz für gemeinsames Kochen
- **Badezimmer mit Dusche** – modern und funktional
- **Getrenntes WC & Abstellraum** – zusätzlicher Komfort
- **Garagenplatz zur Miete zugeordnet**

Highlights auf einen Blick:

? Optimale Sonneneinstrahlung

? Hochwertige thermische Fassade

? Garagenplatz zur Miete verfügbar

? Zentrale Lage mit perfekter Anbindung

? U-Bahn: **Taborstraße (U2) & Praterstern (U1, U2)**

? Top-Infrastruktur: Einkauf, Gastronomie, Schulen & Kindergärten fußläufig

? Erholung in der Nähe: **Prater & Augarten**

Diese Wohnung verbindet **urbanes Wohnen, durchdachte Raumplanung und hohe Lebensqualität** – ideal für alle, die Stadtleben und Natur schätzen.

Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

PREIS

EUR 439.000,-

(Sehr gute Finanzierungskontakte vorhanden)

KONTAKT

Herr Sadia Alperovits

? **+43 660 380 7232**

? sa@direktfinanzimmo.at

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Hinweis:

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefon, E-Mail) bearbeitet werden.

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (entfällt bei Eigennutzung)

- 1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.
- 3 % Vermittlungsprovision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
Apotheke <225m
Klinik <400m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <50m
Universität <1.200m
Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige

Geldautomat <425m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap