

## **Erstbezug beim Augarten - 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 263**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

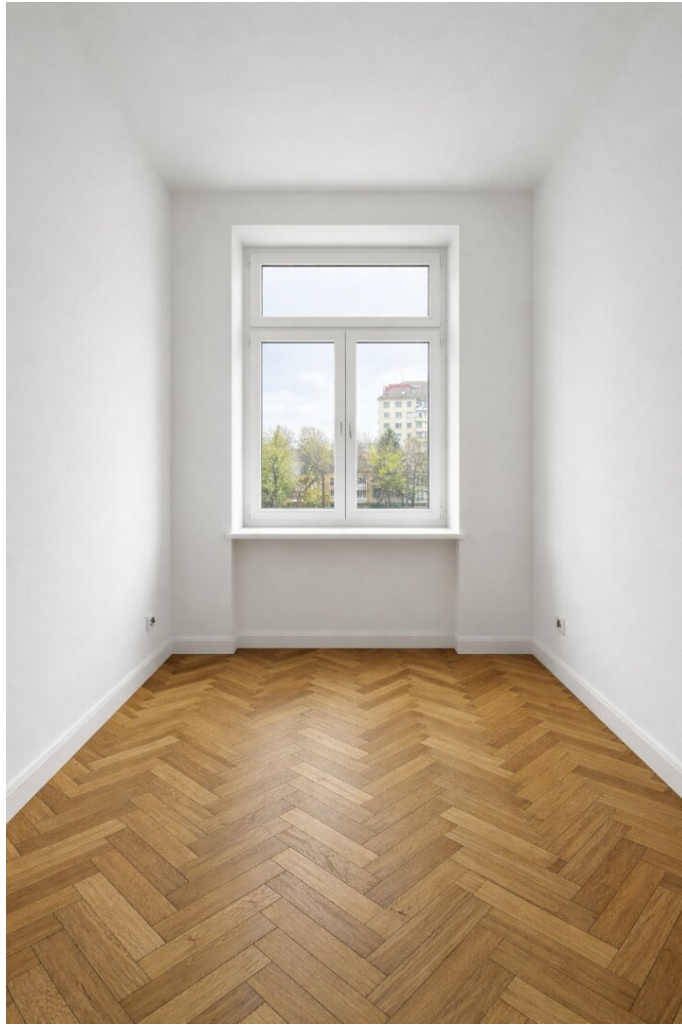


### Alexander Prendinger

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22

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







# TOP 3

Adolf-Gstöttner-Gasse 4  
1200 Wien



Ausrichtung



1.OG



Lage



### Flächenberechnung:

1	Vorraum	4	m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	28	m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3	m <sup>2</sup>
4	Bad/WC	5	m <sup>2</sup>
5	WC	1	m <sup>2</sup>
6	Zimmer	16	m <sup>2</sup>
7	Zimmer	11	m <sup>2</sup>
8	Balkon	6	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 71 m<sup>2</sup>

Freifläche: ca. 6 m<sup>2</sup>

Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet.  
Nutzflächen lt. Ausführungsplan

1. Obergeschoss



KVIERREAL



# Objektbeschreibung

## Neues Wohnen beim Grünen Augarten – Ihre Traumwohnung im 20. Bezirk

Entdecken Sie den Charme und die Ruhe einer vollständig sanierten Wohnanlage im begehrten 20. Bezirk von Wien. Direkt in der Nähe des malerischen Augartens und des historischen Wallensteinplatzes entsteht ein exklusives Wohnprojekt, das keine Wünsche offenlässt.

Das Gebäude wird generalsaniert und um einen eleganten Dachgeschoßausbau ergänzt. Insgesamt entstehen 10 moderne Wohnungen, jede mit ihrer eigenen Freifläche, die Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Lebensqualität bieten. Genießen Sie den Blick in den grünen Innenhof und auf den beeindruckenden Kahlenberg. 8 Wohnungen befinden sich im Regegeschoss und sind damit vollsanierte Altbauwohnungen, im Neubau des Daches entstehen 2 geräumige und helle Wohnungen.

Entdecken Sie die großzügige und moderne Wohnung Top 5 in unserer neu sanierten Wohnanlage im begehrten 20. Bezirk von Wien. Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und elegantes Zuhause wünschen.

### Wohnungs-Details:

- **Wohnfläche:** 71 m<sup>2</sup>
  
- **Balkon:** 6 m<sup>2</sup> – Ideal für entspannte Stunden im Freien
  
- **Zimmeraufteilung:**
  - 2 Schlafzimmer
  
  - Geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon
  
  - Separates WC für zusätzlichen Komfort

Genießen Sie die offene und lichtdurchflutete Wohnküche, die Ihnen einen direkten Zugang zum Balkon bietet – perfekt für Ihre persönlichen Auszeiten oder gesellige Abende. Die beiden Schlafzimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für noch mehr Wohngefühl und Privatsphäre.

Die ruhige Lage der Wohnung ermöglicht Ihnen eine entspannte Lebensqualität, während Sie gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zum Augarten und Wallensteinplatz wohnen.

### **Projekt-Highlights:**

- **Baustart:** Q2 2026
- **Fertigstellung:** Q3 2027
- **Umfassende Sanierung:** Das Gebäude wird mit einem stilvollen Dachgeschoßausbau aufgewertet.
- **Moderne Ausstattung:** 10 exklusive Wohnungen mit hochwertigen Materialien und innovativer Technik.
- **Ruhige Lage:** Profitieren Sie von der ruhigen und dennoch zentralen Lage im Grünen Herzen Wiens.
- **Freiflächen:** Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Grüner Blick:** Genießen Sie den Blick auf den idyllischen Innenhof und den beeindruckenden Kahlenberg.
- **Luftwärmepumpe:** Zentrale Heizungsanlage auf dem neuesten Stand mit Fußbodenheizung und im Sommer mit Kühlung
- **Klimaanlage:** Die 2 modernen Dachgeschosswohnungen werden durch eine Klimaanlage aufgewertet.

Für weitere Informationen besuchen Sie bitte unsere Homepage [www.augarten-immobilien.at](http://www.augarten-immobilien.at) oder kontaktieren Sie uns direkt, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Traumwohnung wartet auf Sie!

Die gezeigten Bilder sind unverbindliche Visualisierungen und können vom tatsächlichen Ausführungsstand abweichen. Änderungen bleiben vorbehalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap