

**++ Altbau-Liebhaber aufgepasst!!! Wohnen beim Augarten  
– klassischer Stilaltbau mit Parkett, Flügeltüren & Charme  
++**



**Objektnummer: 299192**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Unterbergergasse                        |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1901                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 67,73 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 67,73 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 67,73 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 95,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,98                           |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 173,81 €                                |
| USt.:                         | 19,14 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



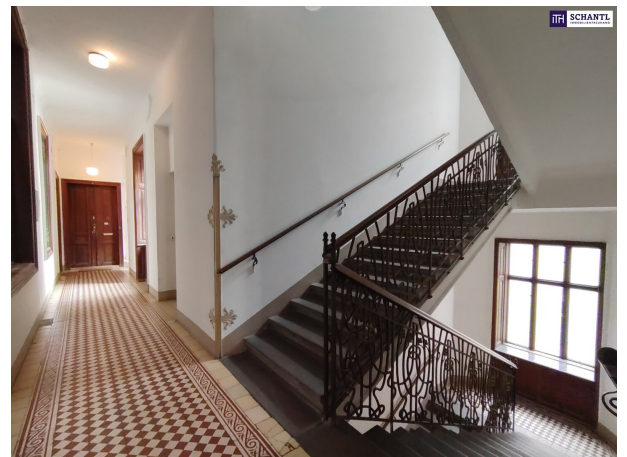
**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

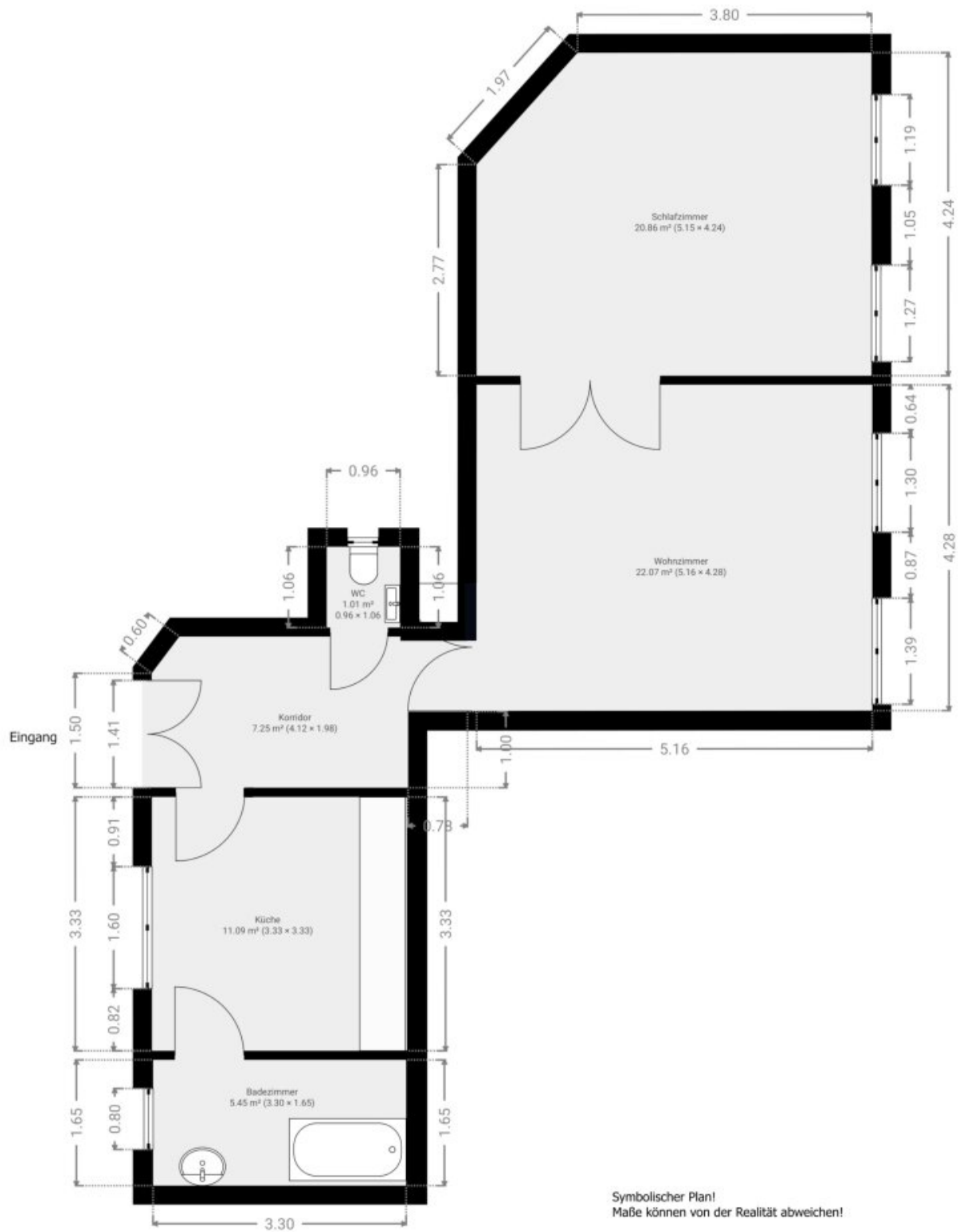












Symbolischer Plan!  
Maße können von der Realität abweichen!

## Objektbeschreibung

### Charmante Stilaltbauwohnung direkt beim Augarten – Urbane Wohnqualität in Ruhelage

Diese charmante **2-Zimmer-Altbauwohnung im 20. Bezirk**, nur wenige Schritte vom **Augarten** entfernt, verbindet klassischen Wiener Altbaufair mit einer besonders attraktiven Lage. Auf rund **67 m²** erwartet Sie eine Wohnung mit viel Charakter, gelegen im **2. Liftstock** eines stilvollen Altbaus.

Bereits beim Betreten überzeugen die **typischen Altbauelemente**, die dieser Wohnung ihren besonderen Reiz verleihen: **schöne Parkettböden, Holzkastenfenster, klassische Flügeltüren, Messing-Türgriffe** sowie **hohe Räume/Wände**, die ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl schaffen. Die Wohnung präsentiert sich in einem **gepflegten, gebrauchten Zustand** und vermittelt authentischen Stilaltbau-Charme – **kein Erstbezug**, sondern ein Objekt mit Bestand und Charakter.

Die Raumaufteilung umfasst **zwei gut nutzbare Zimmer**, eine **separate Küche** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne**. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als stilvoller Stadtwohnsitz für alle, die klassische Wiener Architektur zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist die **Lage direkt beim Augarten**: Einerseits genießen Sie die unmittelbare Nähe zu einer der schönsten Grünanlagen Wiens, andererseits profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in bequemer Reichweite. Trotz der urbanen Anbindung überzeugt die Wohnung mit einer **angenehmen Ruhelage**.

Eine Wohnung für alle, die **Altbaucharme, gute Lage und Lebensqualität** in perfekter Kombination suchen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

**Kaufpreis: EUR 349.000,-**

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% 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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap