

**IHR NEUER TRAUM vom EIGENHEIM ++ Sanierte
Neubauwohnung Nähe Augarten + ruhige Seitengasse**



Objektnummer: 299009

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Nutzfläche:	86,00 m ²
Gesamtfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	155,10 €
USt.:	18,85 €
Provisionsangabe:	

20.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

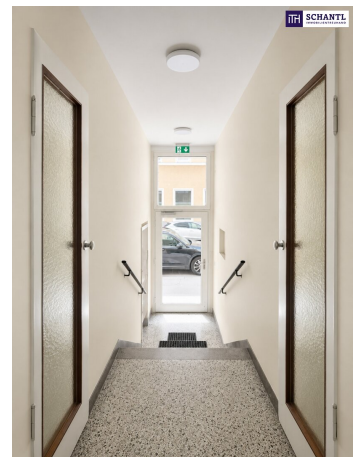
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 676 95 524 11
H +43 664 30 700 09

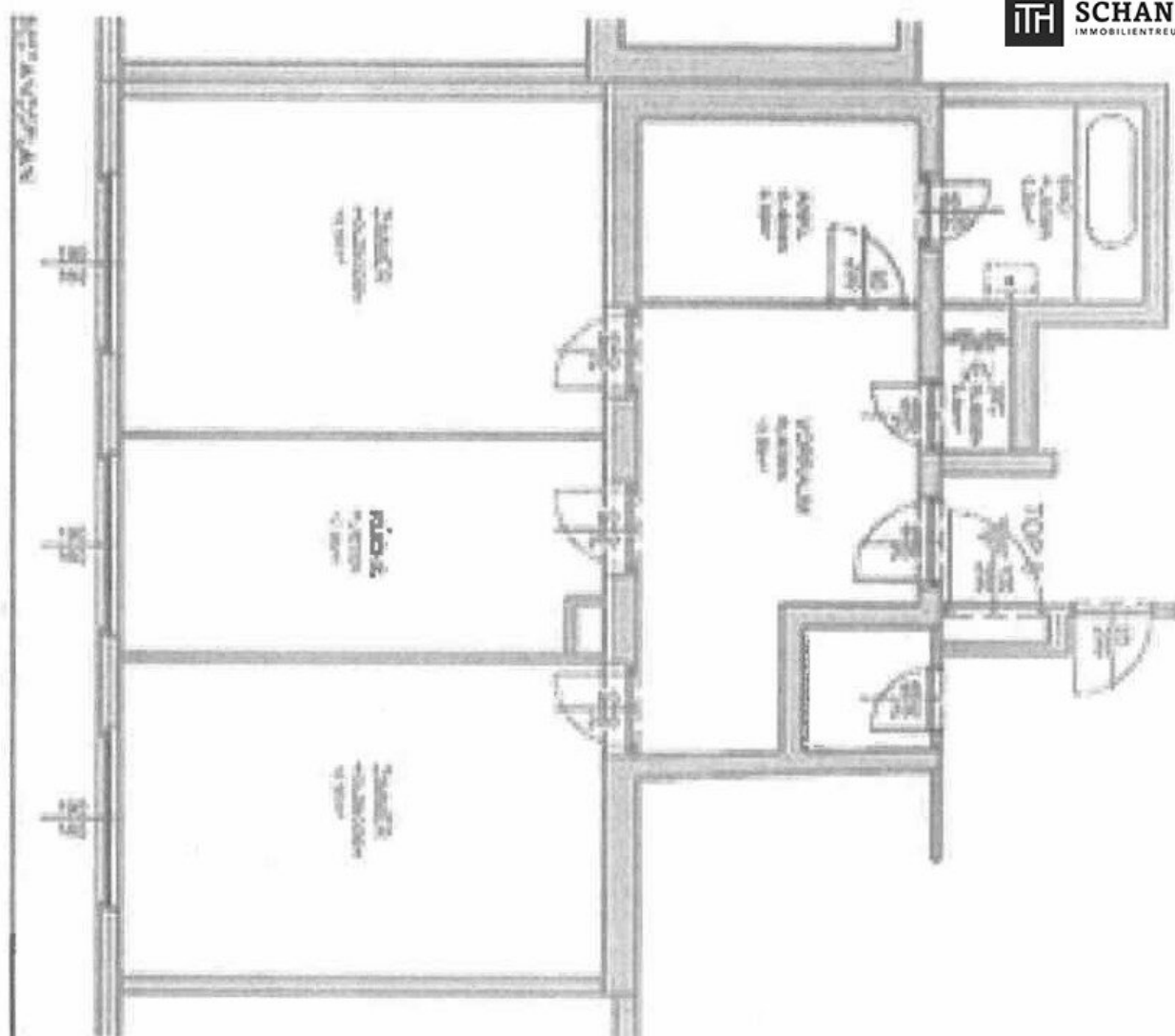
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Toplage des 2. Bezirks

Da die Wohnung derzeit umfangreich saniert wird, stellen wir Ihnen in diesem Inserat gerne "vorher - nachher"- Bilder zur Verfügung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! In einer der begehrtesten Wohnlagen des 2. Bezirks gelangt diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug zur Vermietung bzw. zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Neubaus und überzeugt durch ihren modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles, angenehmes Wohnambiente. Da es sich um einen Erstbezug nach Sanierung handelt, erwartet Sie ein Zuhause, das sich frisch, zeitgemäß und sofort bezugsbereit präsentiert.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnqualität. Drei geräumige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die separate Küche sorgt für zusätzlichen Komfort und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Kochbereich.

Ein besonderer Vorteil ist die Lage: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. U-Bahn, Straßenbahn, Bus sowie Bahnhof befinden sich in komfortabler Reichweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien, Berufstätige oder Studenten, die urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- 3 gut geschnittene, geräumige Zimmer
- Separate Küche
- Ruhige Seitengassenlage

- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Beliebte Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk
- Ideal für Paare, Familien, Berufstätige oder Studenten

Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, attraktiver Raumaufteilung und erstklassiger Lage. Hier wohnen Sie ruhig, komfortabel und dennoch mitten im urbanen Leben Wiens.

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 580.000,--

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

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap