

**++ Ihr neues Zuhause in Augarten-Nähe ++
Balkonwohnung vom Feinsten + Ruhelage + ab sofort
verfügbar**



Objektnummer: 299008

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lessinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,23 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	769.000,00 €
Betriebskosten:	192,40 €
USt.:	23,53 €
Provisionsangabe:	

27.684,00 € inkl. 20% USt.

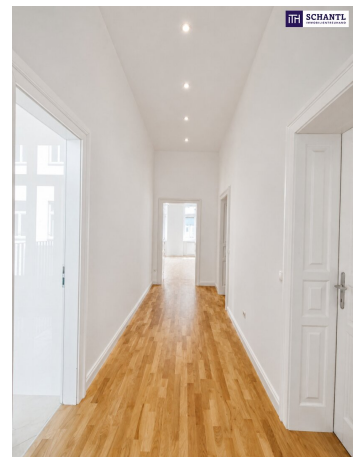
Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

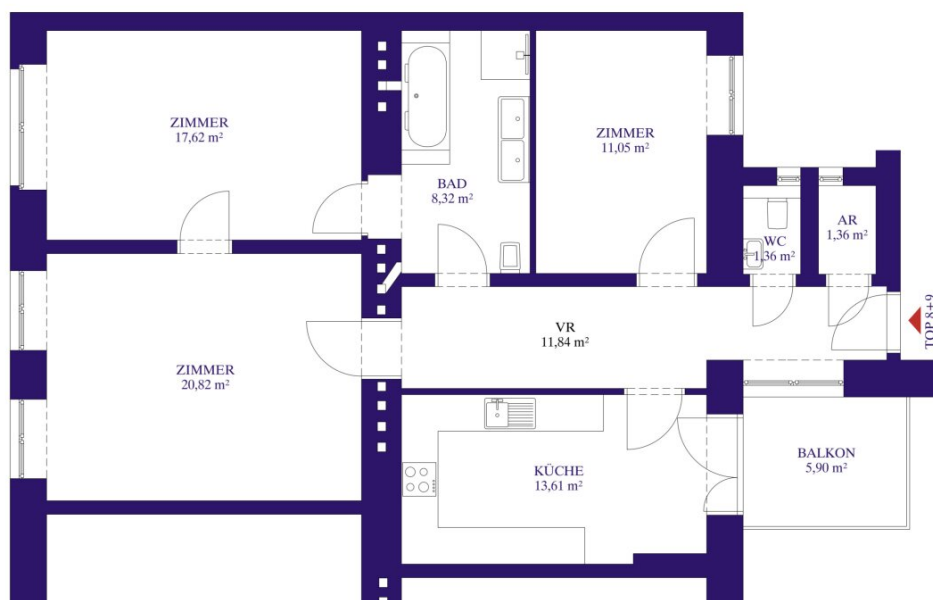
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH











Objektbeschreibung

AUGARTEN LIVING – Freundliche Altbauwohnung mit Balkon in begehrter Lage

Verpassen Sie nicht diese attraktive Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

In unmittelbarer Nähe zum **beliebten Augarten** gelangt diese großzügige und helle Wohnung in einem gepflegten Altbau zum Verkauf. Die Wohnung war bis vor kurzem bewohnt und wird nun für Sie aufgefrischt. Weiters überzeugt die Immobilie durch ihre angenehme Raumaufteilung, den klassischen Altbaucharme sowie ihre ruhige Ausrichtung zur Fußgängerzone – ideal für alle, die urban wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und ist bereits mit einer voll ausgestatteten Küche sowie einem geschmackvollen Badezimmer versehen. Dadurch kann Ihr neues Zuhause ohne großen Aufwand sofort bezogen werden – ganz nach dem Motto: Koffer packen und einziehen!

Über den geräumigen Vorraum erreichen Sie das sonnige Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, die Küche sowie das Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer, das viel Platz für individuelle Wohnideen bietet. Ein besonderes Highlight ist der Innenhofbalkon, der zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.

Die Lage punktet mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung. Die Straßenbahnlinien 2 und 5 befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung zu den U-Bahnlinien U1 und U2. Der Augarten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Sonnige und gut durchdachte Raumaufteilung**
- **Ruhige Ausrichtung zur Fußgängerzone**
- **Innenhofbalkon als besonderes Extra**
- **Geschmackvolles Badezimmer**

- **Großzügige, voll eingerichtete Küche**
- **Gepflegter Altbau mit Lift**
- **Sofort bezugsbereit**
- **Nähe zum Augarten**
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, Ruhe und Wohnkomfort in einer der gefragten Lagen Wiens. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Kaufpreis: EUR 769.000,00

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap