

Exposé

Wohnung in Wien

Top-Lage beim Augarten: 2-Zimmer-Wohnung mit 11 m² Terrasse



Objekt-Nr. OM-384339

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Meth

1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1918	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,70 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	63,20 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, modern sanierte Wohnung mit 47,70 m² Wohnfläche und einer großzügigen 11 m² Terrasse liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses in Wien-Leopoldstadt – nur wenige Schritte vom beliebten Augarten entfernt. Durch die Südost-Ausrichtung sind alle Räume lichtdurchflutet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Nach einer hochwertigen Teilsanierung wurde die Wohnung erstmals neu bezogen und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, edlen Materialien und hohem Wohnkomfort. Ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in Top-Lage suchen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig teilrenoviert und bietet eine moderne Ausstattung:

- Neues Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Villeroy & Boch Armaturen und italienischen Fliesen
- Neues Hänge-WC von Villeroy & Boch
- Geschliffene & geölte Parkettböden
- Neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Separater Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Komfortabler Lift im Haus

Weitere Highlights: Fahrradraum, Paketempfangsbox, Glasfaseranschluss, Kabel-/Sat-TV, barrierefreier Zugang.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig und kann nach Vereinbarung besichtigt werden. Profitieren Sie von einer Top-Lage in der Leopoldstadt, kombiniert mit moderner Ausstattung und einer großzügigen Terrasse.

Eine seltene Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zum Augarten – perfekt für alle, die Wert auf hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – direkt am Augarten in der Leopoldstadt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Flair.

- U2 Taborstraße: ca. 5 Gehminuten
- U1 Nestroyplatz: ca. 10 Gehminuten
- Straßenbahn Linie 2 (Heinestraße): ca. 2 Gehminuten
- Buslinien 5A, 5B: ca. 3 Gehminuten

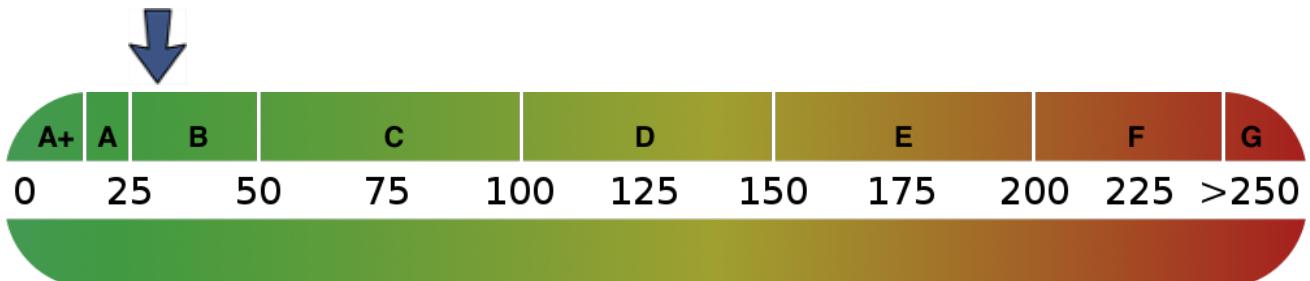
Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, Bipa), der Volkertmarkt und der Karmelitermarkt sind fußläufig erreichbar. Der Schwedenplatz ist nur rund 20 Minuten zu Fuß entfernt. Freizeitmöglichkeiten wie Joggen und Erholen im Augarten oder Spaziergänge im Grünen Prater sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

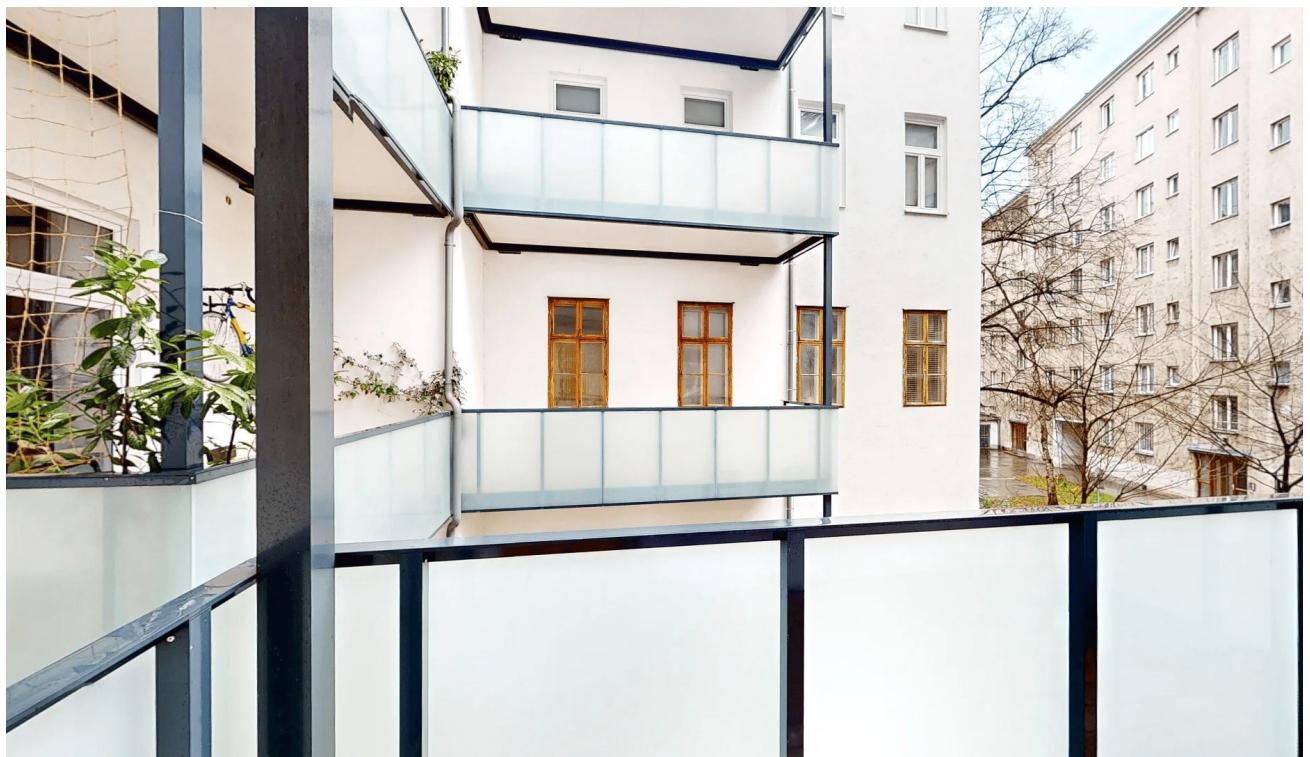


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Gang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gang

Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

