

**\*\*\* Fugbachgasse 7: Generalsanierte 3 Zimmer  
Altbauwohnung mit praktischem Grundriss und Balkon \*\*\*  
Nähe Augarten \*\*\***



**Objektnummer: 26033**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	118,78 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,25 €
<b>USt.:</b>	18,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

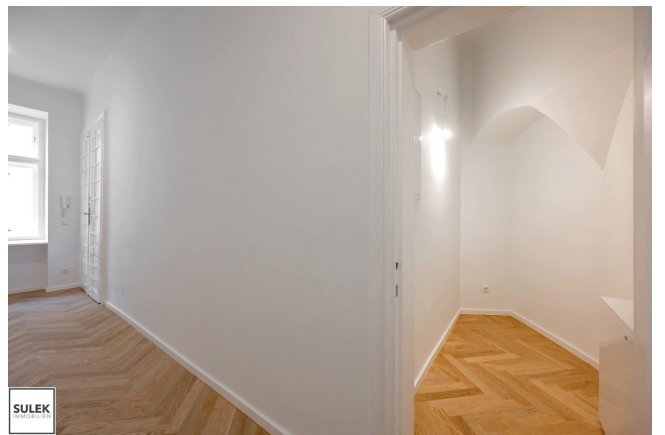


**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 676 64 33 124











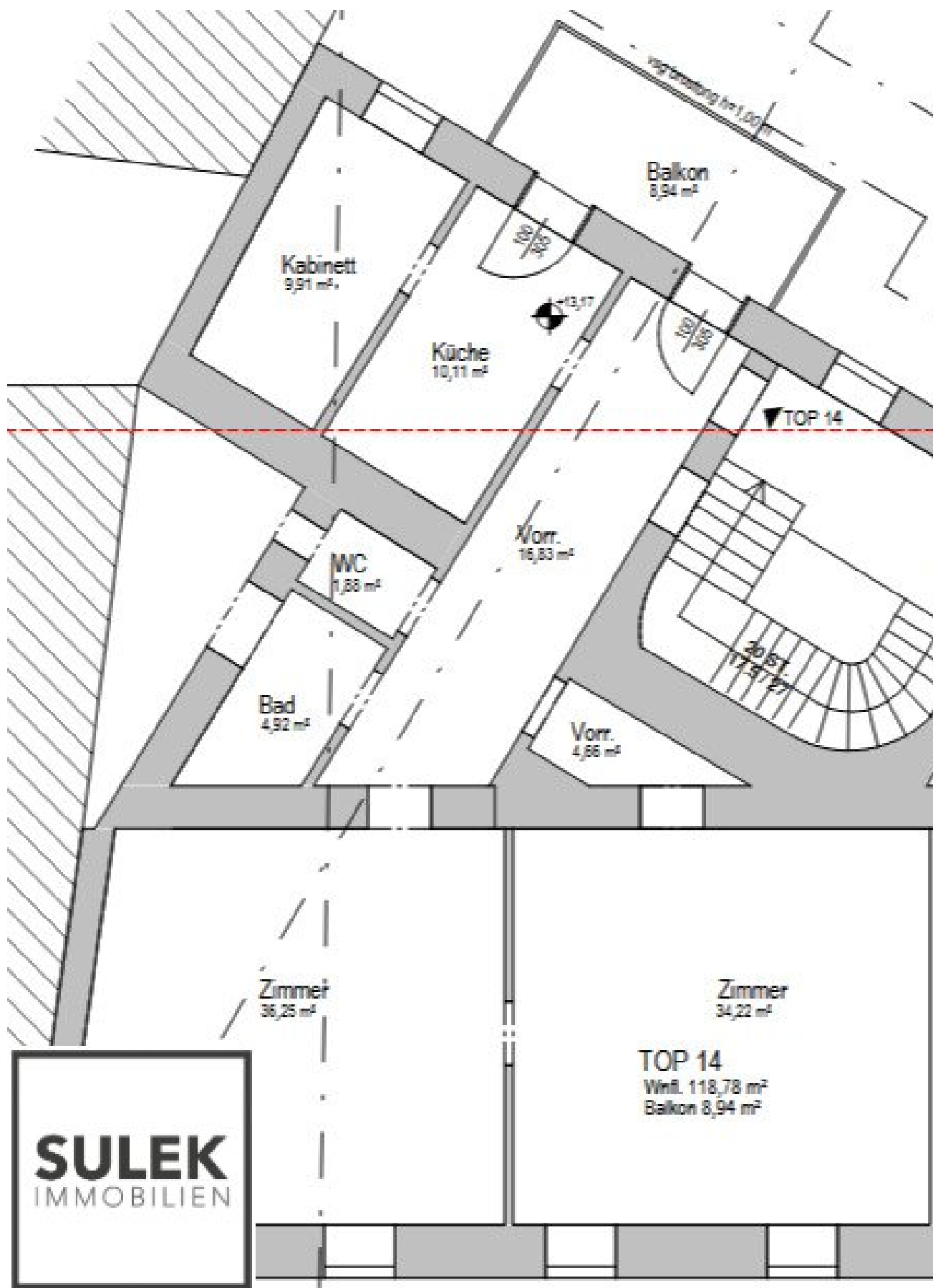












**SULEK**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**Nutzen Sie unsere [Videobesichtigung](#) auf unser Homepage!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- 108m<sup>2</sup> Wohnfläche
- durchgestreckte Altbauwohnung mit 2 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche mit vorhandenen Anschlüssen
- Badezimmer mit Dusche & Fenster
- separates WC, Abstellraum
- Großzügiger Balkon in den Innenhof ist bereits genehmigt und wird vom Eigentümer errichtet
- Fußbodenheizung, Lift vorhanden
- Öffentliche Anbindung: Bus (5B), Straßenbahn (5), am Praterstern (500m entfernt: U1, U2, S-Bahn, div. Straßenbahnen)

## Wohnung.

Bei der gegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine Altbauwohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die gute Lage (nähe Praterstern / Volkertviertel) mit perfekter, öffentlicher Anbindung bietet beste Infrastruktur.

Das Objekt ist situiert im 3. Liftstock und umfasst eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- eine separate Küche (Anschlüsse vorhanden) im Anschluss ein kleines Kabinett
- ein großzügiges Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, Waschplatz
- ein getrenntes WC
- ein geplanter Balkon



Die durchgestreckte Wohnung wird aktuell saniert und bietet in Kombination des praktischen Grundrisses höchsten Wohnkomfort. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören z.B. Parkettboden (Fischgrät-Muster), Feinsteinzeugfliesen, Doppelflügeltüren etc. Aufgrund der hohen Fenster kann die Wohnung als sehr hell bezeichnet werden. Fahrräder können zudem im ruhigen Innenhof abgestellt werden.

## Lage / Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in einer tollen Lage. Der **Augarten** und auch die Grünflächen des **Wiener Praters** laden zum Spaziergehen ein. Sowohl **Billa** als auch **Penny** sind in nur 3 Minuten zu erreichen. In Gehdistanz zur Wohnung befinden sich auch zahlreiche Restaurants, Kaffeehäuser und mehrere Bäcker. Die **Praterstraße** mit ihren zahlreichen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten ist in unter 8 Minuten zu erreichen. Zahlreiche Allgemein- und Fachärzte sowie Kinderbetreuungsstätten und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Verkehrsanbindung:

Den **Praterstern** erreichen Sie innerhalb von 8 Minuten zu Fuß, wo sowohl die U1, die Straßenbahnlinien O und 5, als auch mehrere Schnellbahnlinien und Busse halten. Auch zur **U2- Taborstraße** ist es nicht weit. Mit dem Auto sind Sie blitzschnell auf der Nordbahnstraße und am **Knoten Prater** und somit optimal ans Wiener Verkehrsnetz angebunden.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap