# \*\*\* 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

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1020 Wien
Alter: Altbau

Wohnfläche: 108,00 m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

**Kaufpreis:** 650.000,00 €

Provisionsangabe:

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 H +43 664 354 11 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

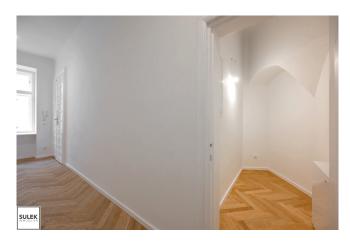








































## **Objektbeschreibung**

#### 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

- 108m² 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 m², 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 Spazierengehen 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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