

**Absolute Rarität im Kameliterviertel | Traumhafte  
Altbau-Wohnung mit toller Raumaufteilung | U2  
Taborstraße Nähe**



Vorraum - 2

**Objektnummer: 6864/141**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	422.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,72 €
<b>USt.:</b>	14,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.192,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Paunovic**

Pagoni Immobilien e.U.  
Engerthstraße 214f / 4 / 20  
1020 Wien

T +43 660 570 7723













## Objektbeschreibung

**Eine Absolute Altbau-Rarität im Kameliterviertel, zwischen Augarten und Innenstadt gelegen nur wenige Schritte zum Kamelitermarkt und zur U2 Station Taborstraße!**

Zum Verkauf gelangt eine 2013 renovierte Altbau-Wohnung in einem ca. 1900 errichteten Gebäude in einer der beliebtesten Gegenden der Leopoldstadt. Das Gebäude befindet sich in einem der lebendigsten Grätzels des 2. Bezirks, mit vielen sympathischen kleinen Geschäftslokalen und Restaurants in der Nachbarschaft. Die Fenster der Wohnung sind nord- und südseitig ausgerichtet, ruhig gelegen in den Innenhof und mit Blick über und auf die benachbarten Wohnhäuser

Die Immobilie liegt in der direkten Umgebung des Augartens, des Kamelitermarkts und der Taborstraße, nur wenige Schritte zur U2 Station Taborstraße und zu den Straßenbahnlinien 1 und 2 entfernt. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Lageexpose zu mit Informationen zum Gastronomieangebot, sowie allen Supermärkten, Schulen und Kindergärten und der sonstigen Infrastruktur in der direkten Nachbarschaft.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich vom Potenzial der Liegenschaft und der tollen Lage ein eigenes Bild zu machen.**

### Möblierung

Die Wohnung wird voll oder teilmöbliert verkauft, im Vorraum befinden sich maßgefertigte Einbauschränke. Eine Küche und die Badezimmermöbel runden das Angebot ab.

### **Diese besondere Immobilie besticht durch folgende Highlights**

- + 2 Zimmer sowie ein Kabinett sowie die separate sind aus dem Vorraum zentral begehbar
- + relativ günstige Betriebskosten
- + zweifachverglaste Fenster
- + tolle Raumaufteilung mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- + Badezimmer mit Tageslichtfenster und Toilette
- + tolles kulinarisches Angebot dank vieler Cafe's und Restaurants in der Nachbarschaft

+ Klimaanlage im Wohnzimmer und Schlafzimmer  
+ der Augarten und die Grüne Lunge Wien's die Praterhauptallee sind zu Fuß oder mit dem Rad leicht zu erreichen und laden zum verweilen ein.

### **Eckdaten**

Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ja

Stockwerk: 3. Obergeschoss faktisch (2. OG + Mezzanin)

Betriebskosten: ca. € 225,44 inkl. 10% USt, Rücklage und Liftkosten

Heizungsart: Gasetagenheizung - oder optional anderes Heizsystem (nach Vereinbarung)

Beziehbar: nach Kaufvertragsunterzeichnung und Bemusterung der Wohnung ist mit zirka 10 - 14 Wochen zu rechnen

### **Raumaufteilung**

Vorraum

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kabinett (knapp unter 10 m<sup>2</sup> groß)

Küche mit Fenster

Bad mit Tageslichtfenster

Toilette im Badezimmer

### **Lage**

Die Liegenschaft liegt in der Katastralgemeinde Leopoldstadt im 2. Bezirk in U2 Taborstraße Nähe. Das pulsierende Stadtleben sowie Schulen, Kindergärten und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. In der Stadt wohnen und trotzdem die Ruhe genießen. Gerne senden wir Ihnen ein detailliertes Lage Expose mit allen Informationen zur Infrastruktur auf Anfrage zu.

### **Wohnhaus**

Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden, das Stiegenhaus wird ausgemalt. Die Fassade hat vor einigen Monaten einen neuen Anstrich erhalten und wirkt sehr gepflegt.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Autobuslinien: 5A

U-Bahn: U2 Taborstraße

Straßenbahn: 1 und 2

**Kaufpreis:** 422.000 EUR -

**Provision:** 3 % zzgl. USt. vom Kaufpreis

Der Kaufpreis ist als Richtwertpreis zu verstehen und kann sich je nach Angebot und Nachfrage nach oben oder unten verändern.

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

? % Kaufvertragserrichtungskosten

Der Energieausweis wird erstellt und nachgereicht. Ein neuer Plan der die aktuelle Situation im Inneren der Wohnung widerspiegelt wird ebenfalls erstellt, die vorhandene Planskizze spiegelt die Gegebenheiten in etwa da. Die Wohnung wird als 3 Zimmer Wohnung inseriert um Menschen die nach zwei Schlafräumen suchen, die Suche zu erleichtern. Ist jedoch eine 2,5 Zimmer Wohnung, da ein Kabinett kein vollwertiges Zimmer ist.

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 77](tel:+4366057077)  
[23](mailto:info@pagoni.at) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

Alle Angaben über das Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers nach bestem Wissen und Gewissen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap