

# Ruhelage in der City!

Objekt: FI-643 • Untere Augartenstr. 9 • 1020 Wien



## Daten im Überblick

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| PLZ                 | 1020                  |
| Ort                 | Wien                  |
| Straße              | Untere Augartenstr.   |
| Hausnummer          | 9                     |
| Top Nr.             | 6                     |
| Land                | Österreich            |
| Objektart           | Wohnung               |
| Objekttyp           | Loggia Wohnung        |
| Kaufpreis           | 439.000,00 €          |
| Wohnfläche.         | ca. 65 m <sup>2</sup> |
| Fläche Loggia       | ca. 1 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Zimmer       | 2                     |
| Anzahl Schlafzimmer | 1                     |
| Anzahl Badezimmer   | 1                     |
| Anzahl WC           | 1                     |
| ImmoNr              | FI-643                |
| Stockwerk           | 2                     |
| Fahrstuhl           | Personenaufzug        |
| Stellplätze         | 1 Freiplatz           |
| Kellerabteil        | Ja                    |
| Allg. Waschküche    | Ja                    |

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Fahrradraum       | Ja                           |
| Freifläche        | Loggia                       |
| Befeuerung        | Gas                          |
| Heizungsart       | Radiatoren,<br>Gas-Therme    |
| Bodenbelag        | Laminat, Fliesen             |
| Versorgung        | Strom, Gas, Wasser,<br>Kanal |
| Internetanschluss | Glasfaser                    |
| TV-Anschluss      | Internet                     |
| Möblierungsart    | Teilmöbliert                 |
| Küche             | Einbauküche                  |
| Bad               | Dusche,<br>Einzellwaschtisch |
| WC                | separat,<br>Handwaschbecken  |
| Baujahr           | 1960                         |
| Zustand           | Saniert                      |
| Heizwärmebedarf   | 88,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)  |
| Heizwärmebedarf   | C                            |
| fGEE              | 4,69                         |
| fGEE              | G                            |

## Beschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage im hinteren Gebäude der Liegenschaft und ist vollständig in Richtung des Innenhofs ausgerichtet.

Durch die westliche Orientierung sowie die großen Fensterflächen präsentiert sich die Wohnung hell und freundlich.

Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet eine klare Raumaufteilung. Vom Vorraum aus sind sämtliche Räume zentral begehbar. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Eine verglaste Loggia erweitert den Wohnraum und kann ganzjährig als zusätzlicher Aufenthaltsbereich genutzt werden. Die separate Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und verfügt über genügend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschtisch ausgestattet. Ein separates WC sowie mehrere praktische Abstellräume sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich gute Stauraumangebot innerhalb der Wohnung, welches in dieser Form bei Stadtwohnungen selten zu finden ist.

Durch die hofseitige Ausrichtung genießt man trotz zentraler Lage eine angenehme Wohnruhe.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Unteren Augartenstraße im gefragten 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt.

Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Wiener Innenstadt sowie eine hervorragende Infrastruktur aus.

Der erste Bezirk ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und Arbeitsplätzen.

Auch der Donaukanal befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ist ein beliebter Treffpunkt für Freizeit, Sport und Gastronomie.

Der nahegelegene Augarten zählt zu den schönsten historischen Parkanlagen Wiens und bietet weitläufige Grünflächen, Spazierwege sowie zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn, mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine rasche Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt.

Die Kombination aus urbaner Lage, hervorragender Infrastruktur und der ruhigen Innenhofausrichtung der Wohnung bietet eine besonders attraktive Wohnqualität im Herzen der Leopoldstadt.

## **Ausstattung Beschreibung**

Die Wohnung verfügt über eine gepflegte und funktionale Ausstattung.  
großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur verglasten Loggia

- Loggia mit Verglasung als ganzjährig nutzbare Wohnraumerweiterung
- separate Küche mit moderner Einbauküche und Markengeräten
- Schlafzimmer mit Parkettboden
- Wohnräume mit Parkettboden
- Küche, Bad und Nebenräume mit Fliesenboden
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch
- separates WC
- mehrere Abstellräume innerhalb der Wohnung
- großzügiger Vorraum mit zusätzlichem Stauraum
- große Fensterflächen mit guter Belichtung
- ruhige Hofausrichtung

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in gepflegtem Zustand und ist sofort beziehbar.

## **Sonstige Angaben**

Kaufpreis: € 439.000,-

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbuchseintragungsgebühr..... 1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen

Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung  
des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für  
Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches  
Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Loggia



Loggia



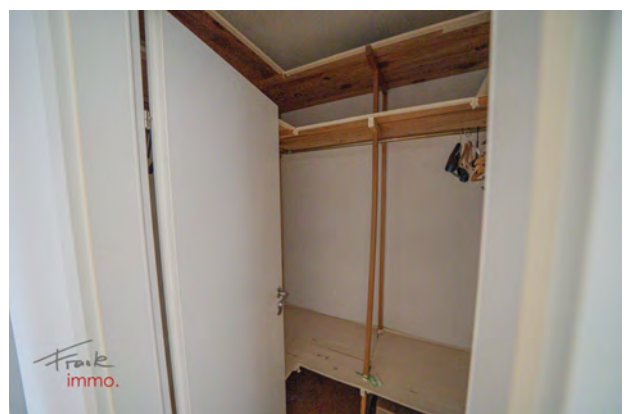
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schrankraum



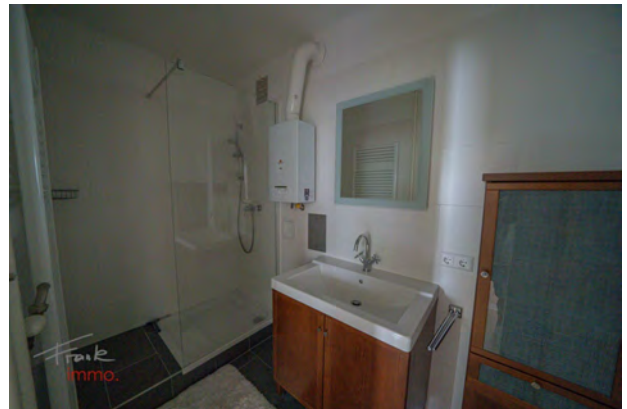
Schranksraum



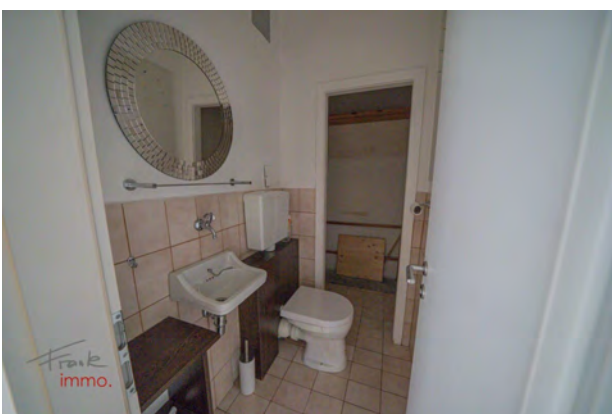
Küche



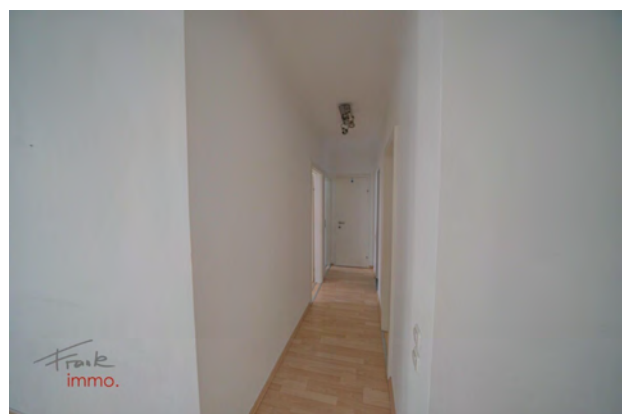
Küche



Bad



WC/WM



Flur



Vorzimmer



Vorzimmer



Abstellraum



Innenhof



Ausblick



Innenhofansicht

## Lageplan



Lageplan

## **Ihr Ansprechpartner**

Herr Andreas Frank  
Frank Immobilien GmbH  
Hauptstraße 8  
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: [office@frankgroup.at](mailto:office@frankgroup.at)

Web: [www.frankgroup.at](http://www.frankgroup.at)

## **Rechtshinweis**

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.