



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230412

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 769000€

Straße: Lessinggasse

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

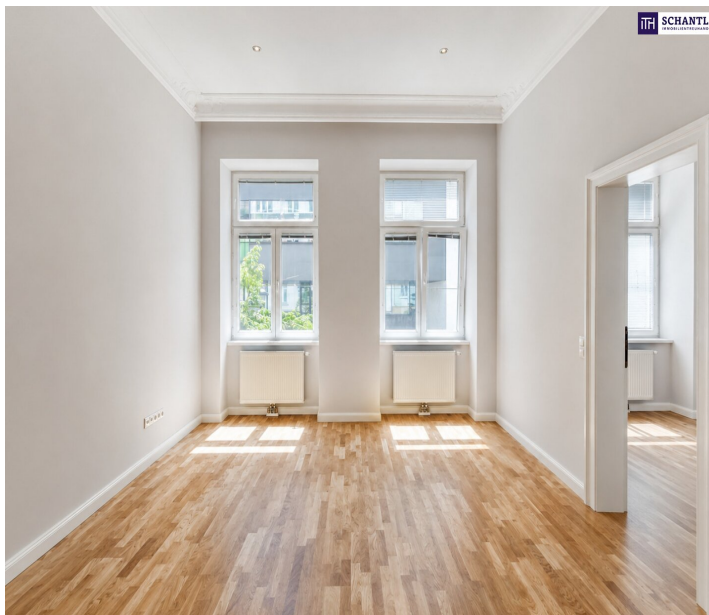
Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 87.23m²

Nutzfläche: 90m²

++ Ihr neues Zuhause in Augarten-Nähe ++
Balkonwohnung vom Feinsten + Ruhelage + ab sofort
verfügbar



AUGARTEN LIVING ? Freundliche Altbauwohnung mit Balkon in begehrter Lage
Verpassen Sie nicht diese attraktive Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute Ihren
persönlichen Besichtigungstermin!

In unmittelbarer Nähe zum beliebten Augarten gelangt diese großzügige und helle Wohnung in
einem gepflegten Altbau zum Verkauf. Die Wohnung war bis vor kurzem bewohnt und wird nun für
Sie aufgefrischt. Weiters überzeugt die Immobilie durch ihre angenehme Raumaufteilung, den

klassischen Altbaucharme sowie ihre ruhige Ausrichtung zur Fußgängerzone ? ideal für alle, die urban wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und ist bereits mit einer voll ausgestatteten Küche sowie einem geschmackvollen Badezimmer versehen. Dadurch kann Ihr neues Zuhause ohne großen Aufwand sofort bezogen werden ? ganz nach dem Motto: Koffer packen und einziehen!

Über den geräumigen Vorraum erreichen Sie das sonnige Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, die Küche sowie das Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer, das viel Platz für individuelle Wohnideen bietet. Ein besonderes Highlight ist der Innenhofbalkon, der zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.

Die Lage punktet mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung. Die Straßenbahnlinien 2 und 5 befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung zu den U-Bahnlinien U1 und U2. Der Augarten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Sonnige und gut durchdachte Raumaufteilung
- Ruhige Ausrichtung zur Fußgängerzone
- Innenhofbalkon als besonderes Extra
- Geschmackvolles Badezimmer
- Großzügige, voll eingerichtete Küche
- Gepflegter Altbau mit Lift
- Sofort bezugsbereit
- Nähe zum Augarten
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, Ruhe und Wohnkomfort in einer der gefragten Lagen Wiens. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und sichern Sie sich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Kaufpreis: EUR 769.000,00

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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

Eckdaten

Wohnfläche: 87.23m²

Nutzfläche: 90m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 121.4m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.68m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 769000€

Nebenkosten: 192.4€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at