



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 164702

erstellt am : 26.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Blumauergasse

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 61.68m²

Nutzfläche: 65.68m²

Grundfläche: 69.68m²

**WOW! TOP LAGE in unmittelbarer Nähe zum Augarten
+ teilsaniertes Altbaujuwel mit großzügigem Balkon +
absolut ruhige Innenhoflage**



Sichern Sie sich schnell dieses großartige Immobilienangebot in einer der beliebtesten Lagen des 2. Bezirks nahe dem Augarten!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der Blumauergasse bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 62 m² und

einem attraktiven Kaufpreis von 449.000,00 ? ist dieses Angebot nicht nur eine Investition in Immobilien, sondern auch in Ihre Lebensqualität.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre teilsanierte Ausstattung. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig die Gesellschaft von Freunden oder Familie genießen. Der ruhige Innenhofbalkon ist der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Eckdaten & Highlights:

ruhige Innenhoflage
großzügige Raumaufteilung
Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küchennische und Ausgang auf den Balkon
geräumiges Schlafzimmer, welches durch die Innenhoflage komplett ruhig gelegen ist
modern verfliestes Badezimmer
extra Abstellraum

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof ? Sie erreichen alle wichtigen Ziele in kürzester Zeit. Dies macht die Wohnung nicht nur ideal für Pendler, sondern auch für alle, die das pulsierende Leben Wiens genießen möchten.

Die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe und sorgen dafür, dass Sie stets gut versorgt sind. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, während Universitäten und höhere Schulen für eine ausgezeichnete Ausbildung in Reichweite sind. Auch der tägliche Einkauf ist mühelos, denn Supermärkte und Bäckereien befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Nutzen Sie die Chance, diese attraktive Wohnung in einer der lebenswertesten Städte Europas zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Entdecken Sie die Vorzüge dieser Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme begeistern. Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie!

Kaufpreis: EUR 449.000,-

monatliche Nebenkosten: EUR 177,55 inkl. Betriebskosten, Rücklagen und 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.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <750m
Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m
Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m
Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 69.68m²

Wohnfläche: 61.68m²

Nutzfläche: 65.68m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 80.99m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.66m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 118.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

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