



Inserat ID: 230393

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Unterbergergasse

1200 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 67.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 67.73m<sup>2</sup>

Grundfläche: 67.73m<sup>2</sup>

**++ Altbau-Liebhaber aufgepasst!!! Wohnen beim Augarten ? klassischer Stilaltbau mit Parkett, Flügeltüren & Charme ++**



Charmante Stilaltbauwohnung direkt beim Augarten ? Urbane Wohnqualität in Ruhelage  
Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung im 20. Bezirk, nur wenige Schritte vom Augarten entfernt, verbindet klassischen Wiener Altbauflair mit einer besonders attraktiven Lage. Auf rund 67 m<sup>2</sup> erwarten Sie eine Wohnung mit viel Charakter, gelegen im 2. Liftstock eines stilvollen Altbaus. Bereits beim Betreten überzeugen die typischen Altbaulemente, die dieser Wohnung ihren

besonderen Reiz verleihen: schöne Parkettböden, Holzkastenfenster, klassische Flügeltüren, Messing-Türgriffe sowie hohe Räume/Wände, die ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl schaffen. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, gebrauchten Zustand und vermittelt authentischen Stilaltbau-Charme ? kein Erstbezug, sondern ein Objekt mit Bestand und Charakter. Die Raumaufteilung umfasst zwei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als stilvoller Stadtwohnsitz für alle, die klassische Wiener Architektur zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist die Lage direkt beim Augarten: Einerseits genießen Sie die unmittelbare Nähe zu einer der schönsten Grünanlagen Wiens, andererseits profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in bequemer Reichweite. Trotz der urbanen Anbindung überzeugt die Wohnung mit einer angenehmen Ruhelage.

Eine Wohnung für alle, die Altbaucharme, gute Lage und Lebensqualität in perfekter Kombination suchen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Kaufpreis: EUR 349.000,-

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](http://www.schantl-ith.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 67.73m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 67.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 67.73m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 95.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.98m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 173.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)