

**Moderne Stadtwohnung mit Balkon, 2 Bädern in 1050 Wien  
- perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 8131/92241**

**Eine Immobilie von RED REAL ESTATES DEVELOPMENT  
Bauträger und Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1050 Wien, Margareten |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 83,61 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 551.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



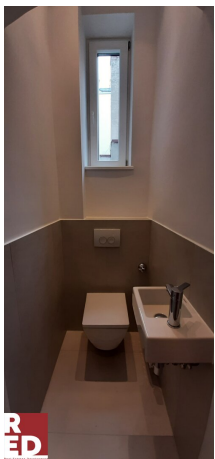
**Dipl.Ing. Stella Lessmann**

RED REAL ESTATES DEVELOPMENT Bauträger und Immobilien GmbH  
Sterngasse 3 / 2 / 6  
1010 Wien

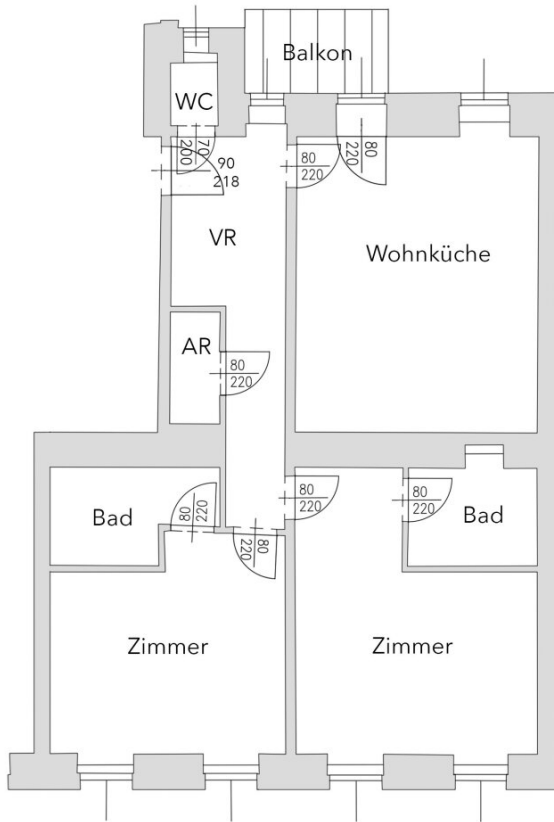
H +43 676 5063031

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Top:11

Grösse: 83,61 m<sup>2</sup>  
 OG: 1





## Objektbeschreibung

Die modernen Annehmlichkeiten wie Balkon, separaten Bädern und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ist es ein attraktives Angebot . Die Kombination aus Altbaucharme und modernen Annehmlichkeiten ist sicherlich reizvoll für potenzielle Käufer. Die Wohnung ist nicht im Vollarwendungsbereich, dh. Sie können diese zu einem normalen Preis vermieten. Bitte eintreten und staunen.

Über den hellen Vorraum kommt man in die Wohnküche mit Balkon(Küchenanschlüsse bereits vorhanden), in ein separates WC mit Fenster und weiter im Vorraum in zwei Zimmer mit jeweils einem Bad. Einmal mit Wanne und zum anderen mit Dusche. Einen Abstellraum mit WM - Anschluß ist natürlich auch vorhanden. Hohe Fenster mit Oberlichte verströmen den Flair eines Altbaues. Sanierung des Hauses ist abgeschlossen. Geheizt wird mit Gastherme. Der Trend zu mehreren Bädern wurde hier bereits gut umgesetzt.

Entspannend am Abend ein Glas oder morgens zum Frühstück der Balkon ist in Zeiten wie diesen ein Muss.

Wenn Sie das gesucht haben, dann sind Sie hier fündig geworden. Eine Besichtigung geht immer.

Die gleiche Wohnung gibt es auch im 2.OG

Gerne zeige ich Ihnen diese interessante Wohnung. Solche Gelegenheiten gibt es im Altbau nicht nur selten.

Fischgrätparkettboden

Fliesen/Steinzeug

Innentüren weiß Überhöhe mit Messingbeschlägen

hochwertige Sanitäreinrichtung

Handtuchheizkörper

Fenster mit 3-fach Verglasung

Gas/Etagenheizung neu

Sicherheitseingangstüre

Einbauleuchten

hohe Raumhöhen

ausreichende Steckdosen installiert

Balkon und Lift genehmigt, wird gebaut

Es gibt auch noch andere freie Wohnungen in dem Haus:

EG Top 4 51,42m<sup>2</sup> 2 Zimmer 270.000,- €

Top 5 48,18m<sup>2</sup> 2 Zimmer 261.000,- €

1.OG Top 8 71,47m<sup>2</sup> 3 Zimmer 495.880,- € 2 Bäder

Top 9 76,76m<sup>2</sup> 3 Zimmer 486.680,- €

Top10 55,41m<sup>2</sup> 2 Zimmer 354.200,-€

Top11 83,61m<sup>2</sup> 3 Zimmer 551.080,-€ 2 Bäder die Expose-Wohnung ..

2.OG Top12 75,59m<sup>2</sup> 3 Zimmer 532.680,-€ 2 Bäder

Top 13 78,59m<sup>2</sup> 3 Zimmer 514.280,-€

Top 14 57,04m<sup>2</sup> 2 Zimmer 372.600,-€

Top 15 85,59m<sup>2</sup> 3 Zimmer 578.680,-€ 2 Bäder

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.

RED Real Estates Development Immobilien und Bauträger GmbH

Sterngasse 3/2/6

1010 Wien

[s.lessmann@immo.red](mailto:s.lessmann@immo.red)

+43 676 5063031



[www.immo.red](http://www.immo.red)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap