

## **Modernes Wohnglück: Helle 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit bester Anbindung**



**Objektnummer: 7398/1160**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,96 €
<b>USt.:</b>	16,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

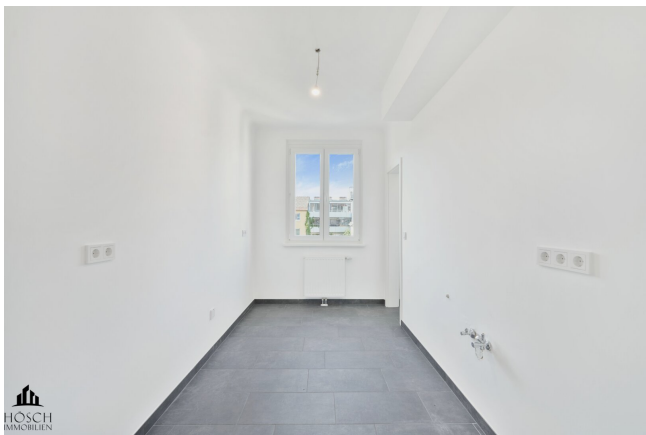


**David Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien









  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

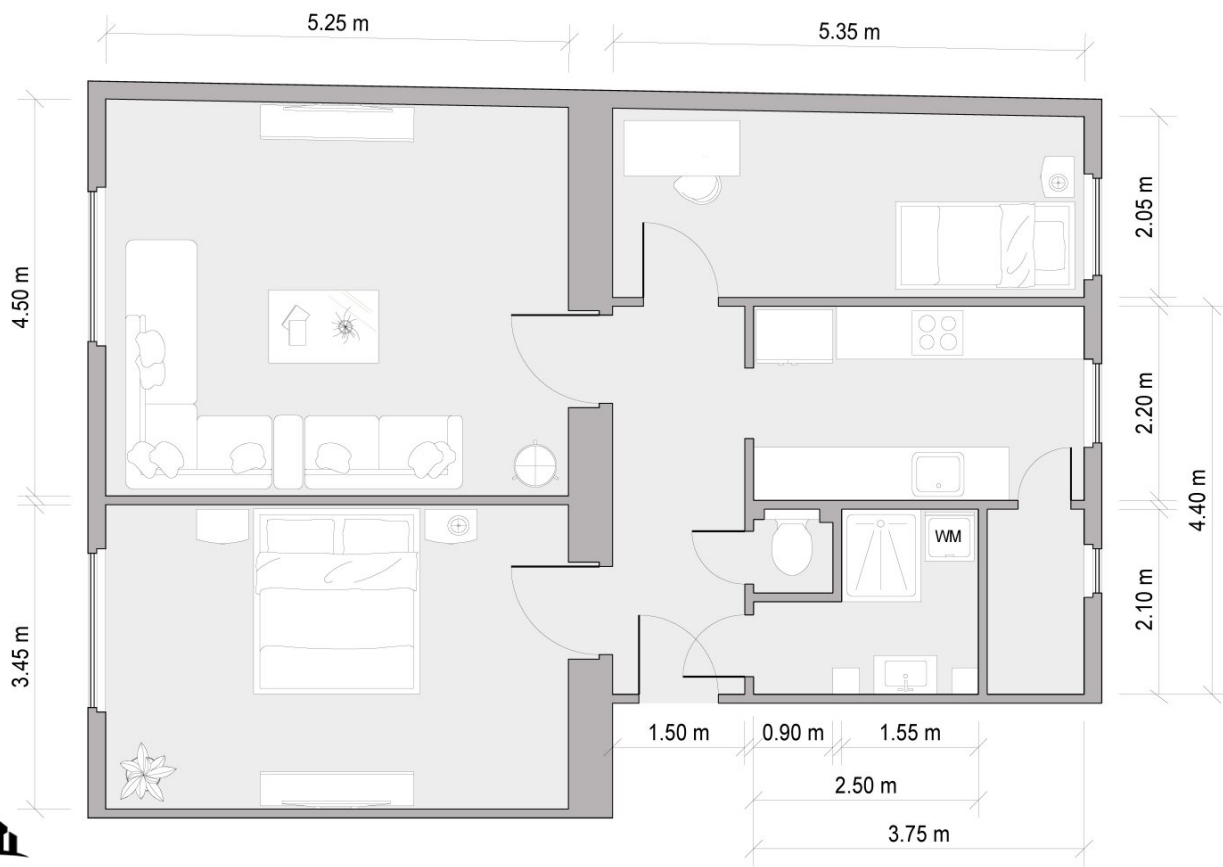


  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese hervorragend aufgeteilte 3,5-Zimmer-Wohnung mit separater Küche auf insgesamt ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Räumlichkeiten sind alle zentral begehbar und bieten folgendes Raumangebot:

- Ein großzügiges, südlich ausgerichtetes Wohnzimmer, das für viel Helligkeit und ein angenehmes Wohnambiente sorgt.
- Ein geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.
- Eine großzügige Küche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.
- Ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort.
- Ein praktischer Abstellraum/Speis für extra Stauraum.

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines im Jahr 1959 erbauten und sehr gepflegten Gebäudes und eignet sich ideal für Familien oder Haushalte mit 2-3 Personen.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage mit teilweiser Ausrichtung zum Innenhof und einer tollen Aussicht aus dem 5. Stock, weit entfernt vom Straßenlärm. Hochwertige Materialien und ein wunderschöner Parkettboden verleihen der Wohnung ein besonderes Flair.

**Bitte beachten Sie:** Die Wohnung wird unmöbliert verkauft. Einige der abgebildeten Fotos sind Beispielbilder mit Möblierung, um Ihnen eine Vorstellung der Gestaltungsmöglichkeiten zu geben.

### HIGHLIGHTS:

- **Erstbezug nach Kernsanierung – ALLES NEU!**
- **Zentrale Lage im 5. Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Einsiedlerpark**

- **Optimaler Grundriss mit zentral begehbaren Räumen**
- **Helle Wohnräume durch südliche Ausrichtung**
- **Gepflegtes Wohnhaus mit Energieklasse C**

#### **HARD FACTS:**

- **Kaufpreis:** € 379.000,-
- **Wohnfläche:** 74,56 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 Zimmer plus Küche
- **Stockwerk:** 5. Stock mit Lift
- **Baujahr:** ca. 1959
- **Betriebskosten inkl. USt.:** € 249,10
- **Kellerabteil:** inklusive

#### **TOP LAGE:**

Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die U-Bahn-Station U4 Margaretengürtel sowie die Straßenbahnlinien 6 und 17 und den Bus 59A ermöglicht es Ihnen, die Wiener Innenstadt in nur ca. 25 Minuten zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen keine Wünsche offen.

**Erfolgshonorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Hinweis:** Vier der bereitgestellten Fotos sind virtuell gestaltet (virtuell gestaged). Die Wohnung wird unmöbliert verkauft; die Möblierung dient lediglich als Inspirationsquelle für die Einrichtung der Räume.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap