

**++ Margareten-HIT ++ 1-Zimmer-Garconniere ++
Top-saniert in guter Lage ++**



Objektnummer: 4931/38670

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,50 m ²
Nutzfläche:	27,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 26,44 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	63,64 €
USt.:	6,36 €
Provisionsangabe:	

5.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

ARIMMO Real Estate GmbH
Kleine Stadtgutgasse 12/9
1020 Wien

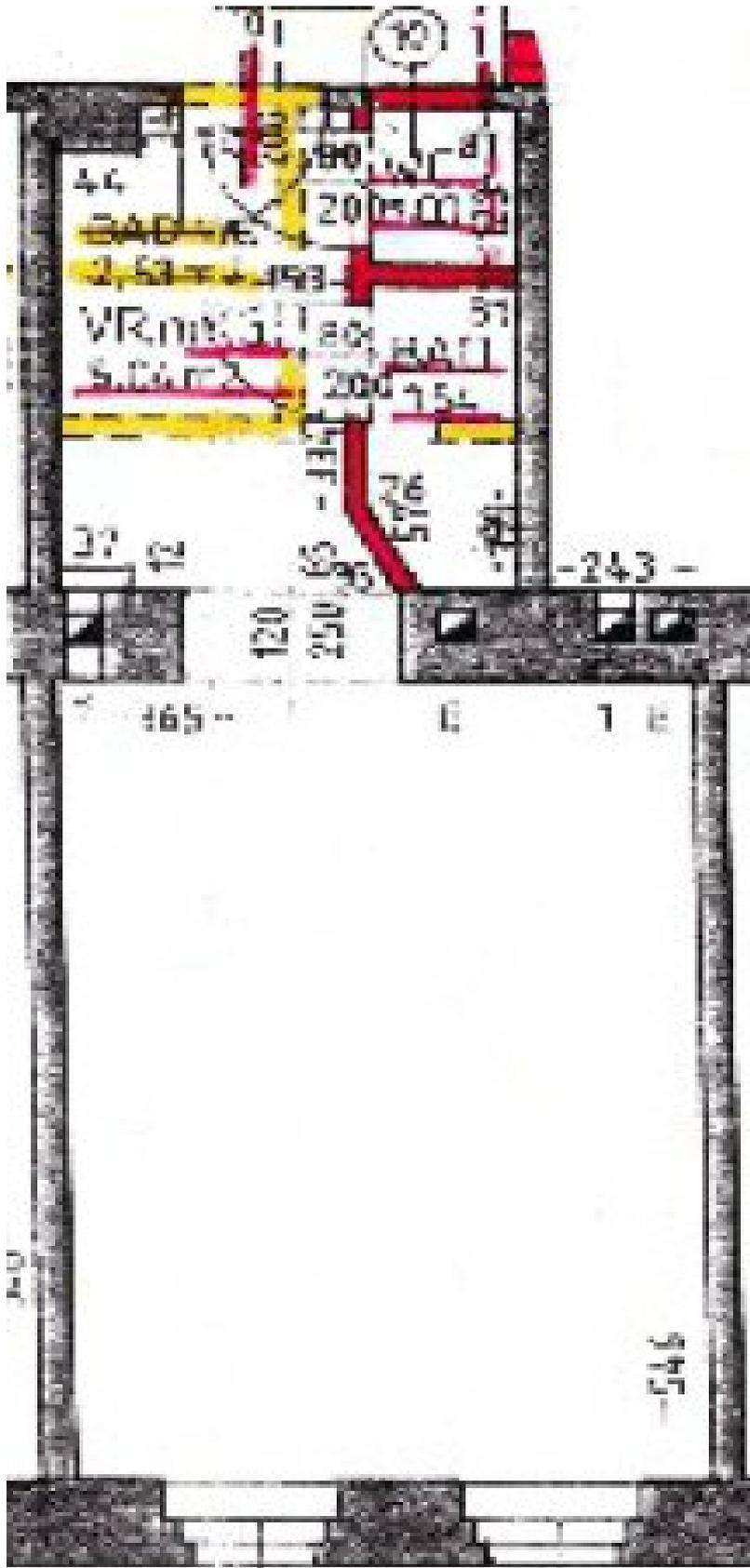
T +43 676 844 403 202
H +43 676 844 403 202

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









90
180
90
180

465

243

120
250

134
576

27
42

VR ROOM
S. BATH

HALL
57
200
154

44

20
59
60

40

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **helle, generalsanierte Altbauwohnung** im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die gegenständliche **ca. 28 m² große 1-Zimmer** Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Gründerzeithauses, verfügt über einen schönen Grundriss und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger perfekt geeignet.

Über den **Vorraum** gelangen Sie **zentral** in ein separates WC, ein Bad mit Dusche sowie einen Wohn- bzw. Schlafraum. Die vollausgestattete Einbauküche befindet sich entlang des Vorzimmers. Die Wohnung ist auf eine verkehrsberuhigte Gasse nach Westen ausgerichtet und daher sehr hell. Zudem runden das **modern verflieste Bad**, sowie das **separate WC** das Wohnobjekt perfekt ab.

Die Wohnung wurde soeben fertiggestellt **und hochwertig generalsaniert**.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Einbauküche
- Bad mit Dusche
- separates WC
- großzügiges Wohn- bzw. Schlafzimmer (ca. 21 m²)

Highlights:

- Urbanes Leben
- Ruhige Gegend
- Moderne, stylische Fliesen

- Eiche-Fertigparkett in Landhausdielen-Format
- neue Kunststofffenster
- vollausgestattete Einbauküche

Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in einem **schönen Teil** des 5. Bezirks zwischen dem Bacherplatz und dem Matzleinsdorferplatz und ist durch seine **zahlreichen Gastronomiebetriebe**, sowie der **zentralen Lage** einer der **gefragtesten Wohngebiete Wiens**. Zudem erreichen sie alle Geschäfte des täglichen, sowie auch öffentlichen Bedarfs in wenigen Gehminuten.

Die Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung, schaffen demnach perfekte Voraussetzungen für Menschen, welche ruhig und dennoch mitten im Geschehen leben möchten.

Öffentliche Anbindung: Buslinie 12A, 14A, 59A | Linie 1, 6, 18, 62

Kaufpreis Wohnung:

EUR 145.000,00

Nebenkosten:

Betriebskosten: ca. EUR 105,05 (brutto)

Provision: EUR 5.220,00 inkl. 20% USt.(3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Lassen Sie sich diese Top-Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage.

Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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