

Urbanität erleben- Schmuckstück in Margareten, topsanierte 2,5 Zimmer Altbauwohnung



Alle Geräte sind da

Objektnummer: 7603/223
Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arbeitergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,67 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	356.000,00 €
Betriebskosten:	128,84 €
USt.:	14,57 €
Provisionsangabe:	

12.816,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35





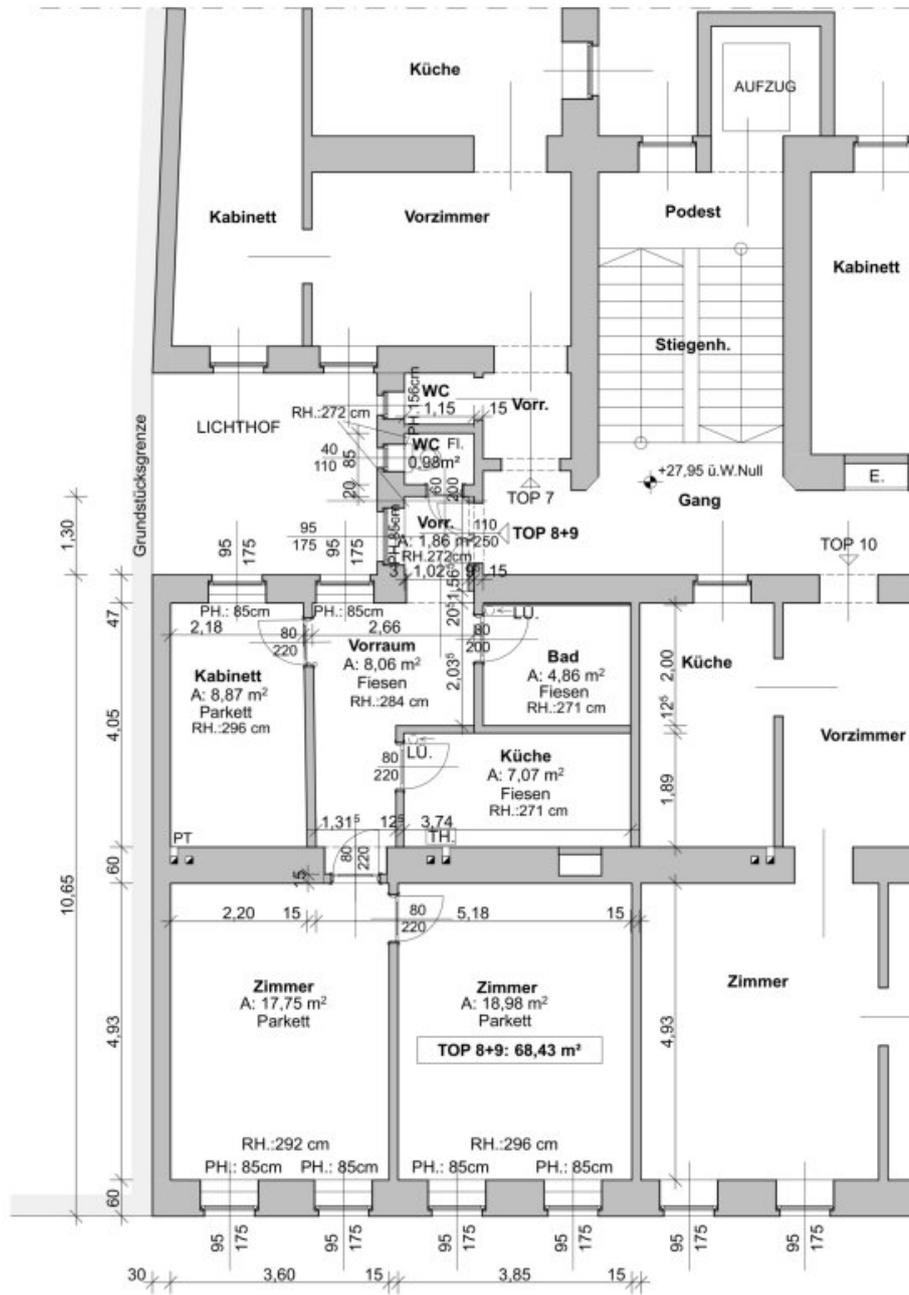












ARBEITERGASSE

TEILGRUNDRISS: MEZZANIN

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung, 2,5 Zimmer Altbauwohnung wartet auf Sie

Zum Verkauf gelangt eine **topsanierte ca.69m² große 2,5 Zimmer Wohnung im 1.Liftstock** eines Gründerzeithauses. Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten, kompakten Grundriss und den Einbau einer Fußbodenheizung**. Sie ist Nord-Süd orientiert, sowohl straßenseitig als auch zum Innenhof. Sie gliedert sich in das großzügige zentrale Vorzimmer mit Zugang zu Kabinett, Badezimmer, WC, Küche und Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie einen weiteren Wohn/Schlafraum. **Die Küche ist mit einer neuen, zeitlosen weißen IKEA Küche ausgestattet**. Das ermöglicht rasches Einziehen. In Vorzimmer, Küche und Bad wurden die Decken auf eine Höhe von 2,85 abgehängt und mit Einbaudeckenspots ausgestattet. Bei der Sanierung der Wohnung wurde großer Wert auf Funktionalität, harmonische Farbauswahl und hochwertige Materialien gelegt. (Vollholzparketten, elegantes Feinsteinzeug und Markensanitär)

Das moderne, hochwertig sanierte Bad ist mit einer Walk In Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchrockner ausgestattet.

Das WC ist separat. Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gas Kombi Therme**, die sich in der Küche befindet. Gas und Stromzähler wurden sinnvollerweise in den Stiegenhaus Bereich verlegt, spart Platz und es ist kein Zutritt in die Wohnung notwendig.

Der Wohnung ein ca. 1,5m² großes Kellerabteil zugeordnet.

Dem Eigentümer steht ein überdachter Fahrradbereich zur Mitbenützung zur Verfügung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer **topsanierten Altbauwohnung in sehr zentraler Lage sind**, kontaktieren Sie mich.

Bitte um Verständnis, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnadresse bearbeitet werden.

DANKE

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 <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap