

Erstbezug nach Sanierung: Stilaltbauwohnung am Naschmarkt



Objektnummer: 8425/72

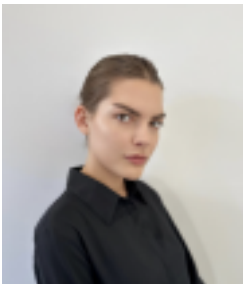
Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1810
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

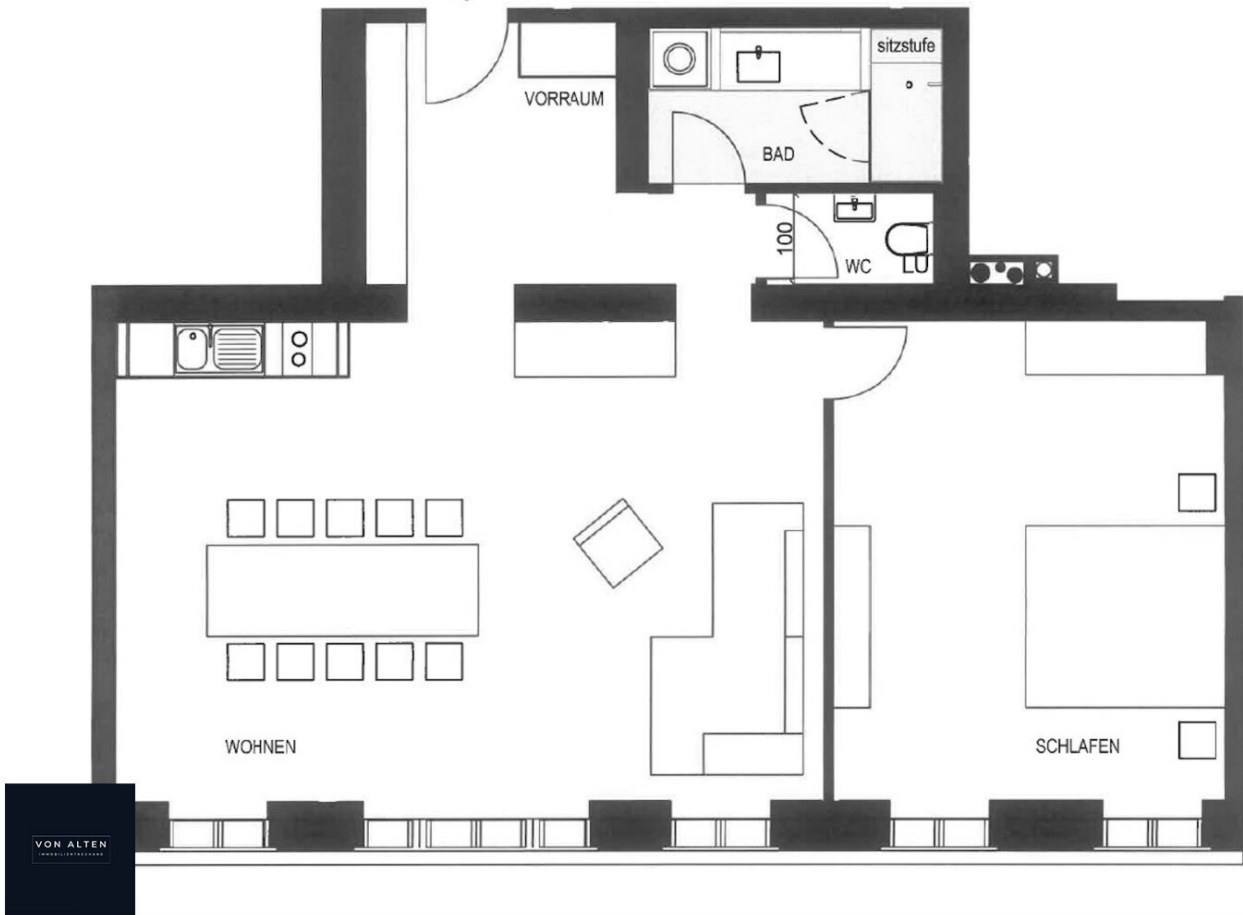
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







TOP 13



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Hervorragende Lage. Grenze zum 4. Wiener Gemeindebezirk
- + Erstbezug nach Sanierung
- + ca. 80 m² zzgl. Kellerabteil
- + 2 Zimmer
- + 3. Liftstock

Die Wohnung

Diese **ca. 80 m² große 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **3. Liftstock** eines **generalsanierten Staltpbaus** aus **1810** angrenzend an den **4. Wiener Gemeindebezirk**. Die Wohnung wurde seit der umfangreichen **Sanierung im Jahr 2020** nicht bewohnt und ist daher im ausgezeichneten Zustand.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss: Vom Vorzimmer aus gelangen Sie in den **großzügigen Wohnbereich** mit **Einbauküche** sowie in das **Schlafzimmer**. Das Badezimmer ist mit **Feinstein** ausgestattet und verfügt über eine **große Dusche mit Sitzgelegenheit** und Anschlüssen für **Waschmaschine und Trockner**. Ein **separates WC** ist ebenfalls vorhanden. Bei Bedarf kann ein **weiteres, kleines Schlafzimmer** abgetrennt werden. Der **Eingangsbereich** verfügt über ausreichend Platz, um eine Garderobe oder andere Möbelstücke unterzubringen.

Merkmale wie **TRAPA-Parkettböden, Fußbodenheizung** und ein **Kellerabteil** bieten zusätzlichen Komfort. Ein **Dauerstellplatz** kann im **benachbarten Parkhaus** angemietet werden.

****Auf Wunsch ist eine teilmöblierte Übergabe möglich.****

Die Lage

Die Wohnung liegt im lebendigen **Wiener Stadtteil Margareten**, einem zentralen und

beliebten Wohnbezirk mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie **Schulen und Kindergärten** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte **Naschmarkt** ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Durch die derzeit im Bau befindliche **U2-Verlängerung** wird nicht nur der Komfort erhöht, sondern auch eine weitere Aufwertung des 5. Bezirks erwartet.

Öffentliche Anbindung

In etwa **5 Gehminuten** erreicht man die **U-Bahn-Station Kettenbrückengasse (U4)**. Die U4-Linie verbindet diese Lage ideal mit zentralen Knotenpunkten wie Karlsplatz, Stadtpark und Schottenring und fährt weiter bis zur Endhaltestelle Heiligenstadt sowie in Richtung Hütteldorf über Hietzing. Die **Bushaltestelle Ziegelofengasse (Linie 59A)** liegt etwa **2 Gehminuten** entfernt und bringt Sie in rund **15 Minuten** direkt ins Stadtzentrum. Die **Straßenbahnhaltestelle Mayerhofgasse (Linie 1,62 und BB)** ist in ca. **8 Gehminuten** erreichbar.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap