

## **Erstbezug nach Sanierung: Stilaltbauwohnung am Naschmarkt**



**Objektnummer: 8425/72**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

von Alten Immobilien Treuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

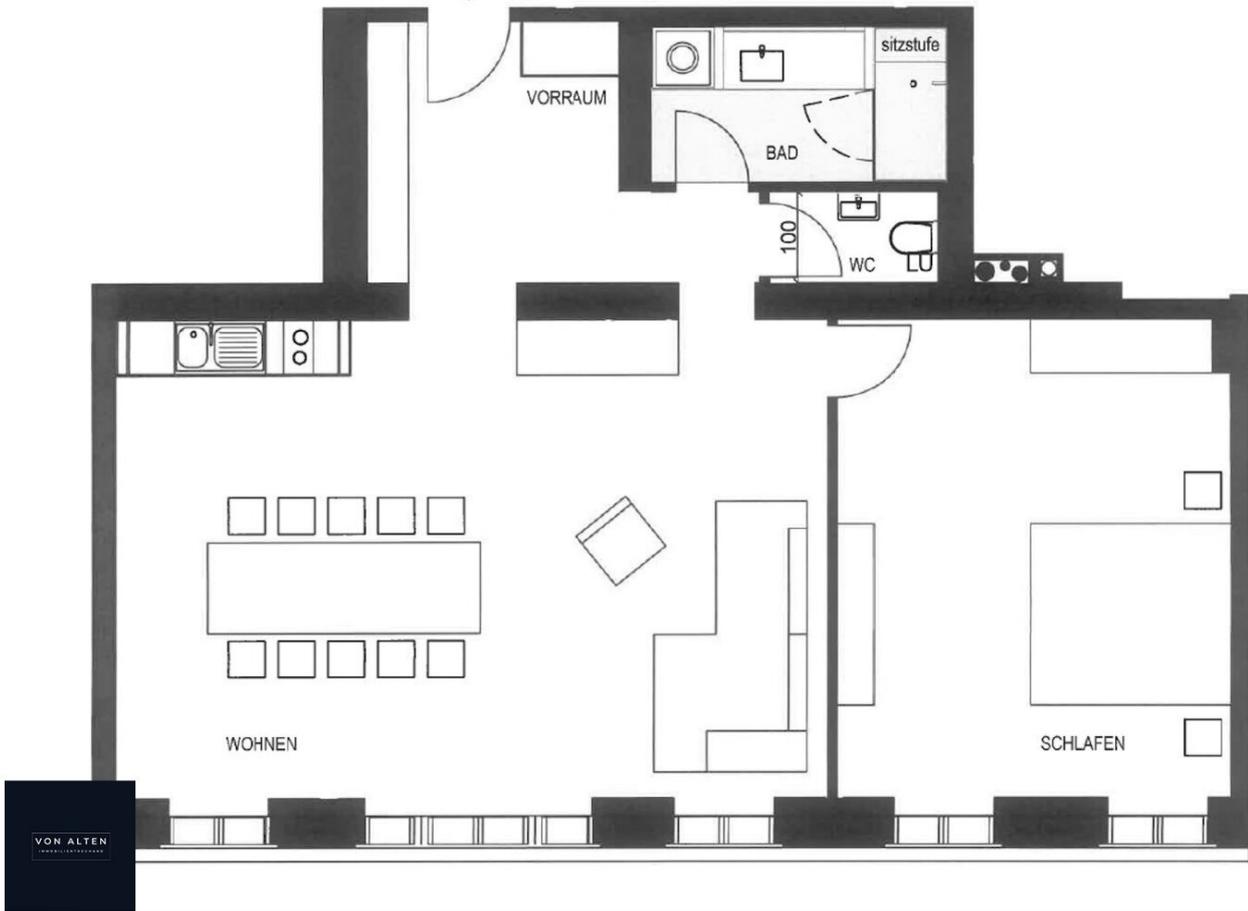
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







TOP 13



# Objektbeschreibung

## Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Hervorragende Lage. Grenze zum 4. Wiener Gemeindebezirk
- + Erstbezug nach Sanierung
- + ca. 80 m<sup>2</sup> zzgl. Kellerabteil
- + 2 Zimmer
- + 3. Liftstock

## Die Wohnung

Diese **ca. 80 m<sup>2</sup>** 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