

Erstbezug nach Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss im 5. Liftstock



Objektnummer: 8425/77

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien, Margareten |
| Baujahr: | 1955 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 75,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 95,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,06 |
| Kaufpreis: | 485.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



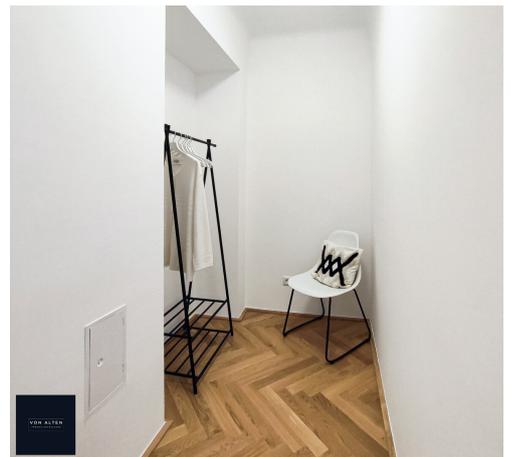
Lucie von Alten

von Alten Immobilien treuhand e.U.
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

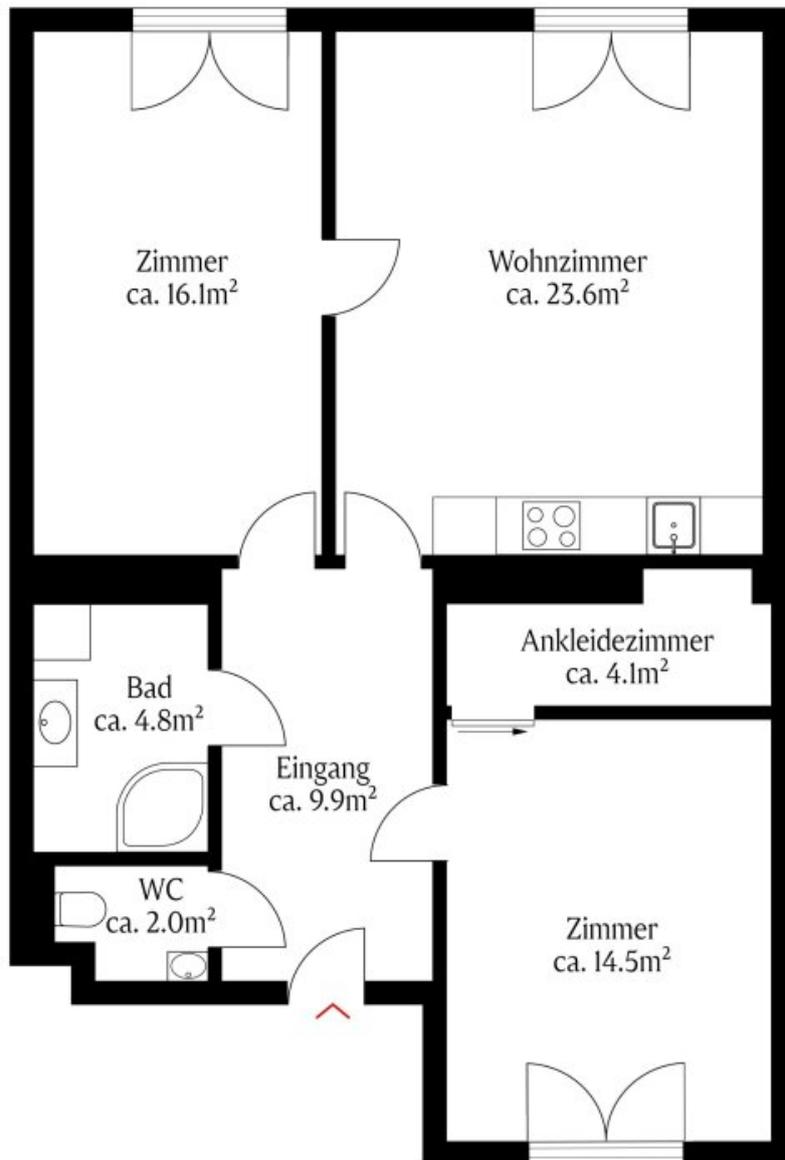
T +4369910816911

H +4369910816911









Angemessen. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber
 für Ihre Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Objektbeschreibung

Die Vorzüge dieser Immobilie:

- + Erstbezug nach Sanierung
- + ca. 75 m² zzgl. Kellerabteil
- + 5. Liftstock
- + 3 Zimmer
- + 2 Schlafzimmer
- + Begehbarer Kleiderschrank
- + Baujahr 1955
- + Parkettböden
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + Toilette separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Einbauküche
- + Gute Raumaufteilung, alle Räume zentral begehbar

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine charmante, **helle** Wohnung mit ca. **75 m²** im **5. Liftstock**.

Die Wohnung besticht durch ihren vorteilhaften Grundriss, alle Zimmer sind **separat begehbar**, mit der Option, **bis zu zwei Schlafzimmer** zu nutzen. Eines der Schlafzimmer ist **Hofseitig** ausgerichtet und verfügt über einen **begehbaren Kleiderschrank**.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Dusche** ausgestattet und das **WC ist separat**. Die Wohnküche verfügt über eine komplett ausgestattete **Einbauküche**.

Dank der vorteilhaften Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch **ideal für Familien und**

auch Wohngemeinschaften.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Ihr Vertrauen ist uns wichtig – setzen Sie auf Erfahrung, Kompetenz und erstklassigen Service. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim begleiten zu dürfen.

Unsere Finanzierungsexpertin Ewa Karatzis bietet Ihnen nach einem unverbindlichen Beratungsgespräch, unabhängig von Interessen der Banken, maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Durch die Kooperation mit allen namhaften österreichischen aber auch deutschen Kreditinstituten, ist eine rasche und unkomplizierte Abwicklung sichergestellt. Aktuelle Zinssätze sind je nach Bonität ab 3,15 % pa realistisch.

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.

Durch die aktuell im Bau befindliche **U2-Verlängerung** entsteht in den nächsten Jahren die nur ca. **450 Meter** fußläufig erreichbare **U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße** (Siebenbrunnengasse 41-43: Aufzüge und Stiegenaufgang). Neben dem erhöhten Komfort, kann dadurch auch von einer weiteren Aufwertung der Lage ausgegangen werden.

Öffentliche Anbindung

In ca. 9 Gehminuten erreicht man die **U4 U-bahn Station Pilgramgasse**, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum bietet. Zahlreiche Buslinien, darunter der **Bus 59A, 12A, 13A** sind ebenfalls fußläufig 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap