

## **TOP PREIS-LEISTUNG, Altbaufans aufgepasst, Erstbezug nach Generalsanierung**



Einziehen rasch möglich, Küche bereits eingebaut

**Objektnummer: 7603/257**  
**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:	69,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 157,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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



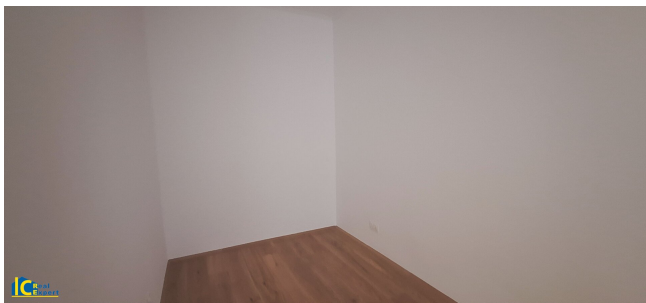






GENIESSEN



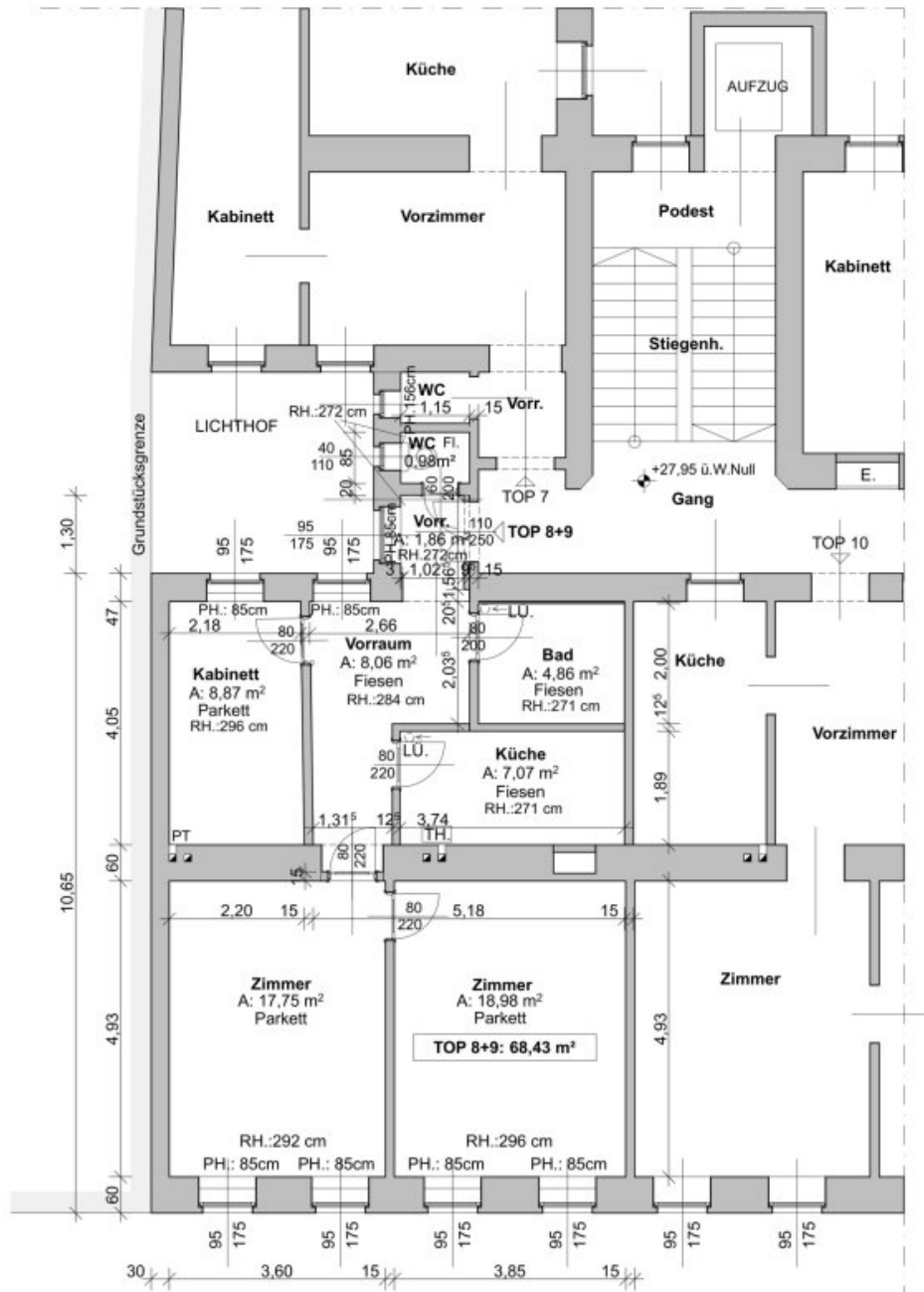












ARBEITERGASSE

TEILGRUNDRISS: MEZZANIN

## Objektbeschreibung

**Auf der Suche generalsanierten Wohnung im hippen 5. Bezirk ?**

**Lieber Vielfalt als Einfalt?**

Dann habe ich das passende Angebot für Sie.

Eine hochwertig sanierte **ca.69m<sup>2</sup> große 2,5 Zimmer Wohnung im 1.Liftstock** eines Gründerzeithauses gelangt zum Verkauf.

Durchdachter, kompakter Grundriss, hochwertige und harmonische Ausstattung, zudem Komfort einer Fußbodenheizung, lassen das Herz von Wohngenießern höherschlagen.

Folgende Gliederung: - großzügiges zentrales Vorzimmer

- Anschluss
- Badezimmer mit Walk In Dusche, Handtuchtrockner, Waschmaschinen
  - Küche (inkl. Elektrogeräten)
  - innenhofseitiges Kabinett
  - 2 nahezu gleich große Wohnräume
  - separates WC mit Handwaschbecken

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 Eiche, elegantes Feinsteinzeug und Markensanitär).

Ein ca. 1,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil vervollständigt das Immobilienangebot.

Dem Eigentümer steht ein überdachter Fahrradbereich zur Mitbenützung zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren

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