Großzügige Stadtwohnung in zentraler Lage in Wien!

Objektnummer: 5869

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	130,97 m²
Nutzfläche:	130,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	3
Keller:	1,74 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

SCALA

3. STOCK

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive klimatisierte Wohnung im Herzen von Wien bietet alles, was das Herz begehrt.

Mit einer Gesamtfläche von 130,97 m² bietet diese fünf Zimmer Wohnung ausreichend Platz für die ganze Familie oder für gemütliche Abende alleine. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und lassen viel Licht herein. Die hohen Decken und große Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Einrichtungsideen umzusetzen und sich rundum wohlzufühlen. Ob geräumiges Wohnzimmer, freundliches helles Kinderzimmer, offener Arbeitsraum, großzügiges Schlafzimmer, geschmackvolle Küche, einladendes Gästezimmer, nichts steht der Gestaltung Ihrer Traumimmobilie im Weg. Sehr beachtlich ist der schöne große Eingangsbereich, wo man sich gleich beim Betreten der Wohnung willkommen fühlt.

Ein Wohntraum für die ganze Familie aber auch für Singles gleichermaßen!

Auf Basis unserer Fotos von dieser Wohnung möchten wir Ihnen mit unseren Bildern zeigen, **wie die Wohnung aussehen könnte**. Gerne übermitteln wir Ihnen ein Exposé, welches auch die unbearbeiteten Fotos enthält.

Diese großzügige Immobilie bietet eine flexible Nutzung als Wohnung oder auch als Büro und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer attraktiven Lage. **Die Nutzung als Büro oder Wohnung ist individuell nach Ihren Wünschen gestaltbar!**

Ihren Wohn- oder Bürotraum steht nichts im Weg! Auch sehr gut kombinierbar als Wohnung und Office! Alles ist möglich!

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Mitten in Margareten zur Grenze Wieden gelegen, sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Auch der beliebte Naschmarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Besondere Merkmale:

- **Flexible Nutzung**: Ideal als Wohnung oder Büro geeignet. Die flexible Gestaltung dieser Immobilie ist jederzeit möglich!

- **3 Parkplätze stehen zum Kauf** in der eigenen Haus-Garage zur Verfügung. Diese sind mit dem Lift bequem erreichbar.

- Zusätzlich steht eine **großzügige Lagerfläche von 30 m² zum Kauf bereit.**

Es steht noch eine weitere vergleichbare Einheit im Haus zur Verfügung! Ebenfalls flexibel nutzbar als Wohnung oder Büro und individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestaltbar!

Infrastruktur:

Die Wiedner Hauptstraße ist eine der bekanntesten und belebtesten Straßen Wiens. Sie verbindet den Karlsplatz im ersten Bezirk mit dem Matzleinsdorfer Platz im fünften Bezirk und erstreckt sich durch den vierten Bezirk Wieden. Mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und historischen Gebäuden ist sie ein wichtiger Knotenpunkt sowohl für Einheimische als auch für Touristen.

Die Straße ist geprägt von ihrer Vielfalt. Hier trifft Tradition auf Moderne: Während altehrwürdige Gebäude und Denkmäler an die reiche Geschichte Wiens erinnern, laden moderne Boutiquen und trendige Lokale zum Verweilen und Entdecken ein. Die Wiedner Hauptstraße ist auch ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der von Straßenbahnen und Bussen frequentiert wird, was die Erreichbarkeit der umliegenden Viertel erleichtert.

Ein Spaziergang entlang der Wiedner Hauptstraße bietet die Möglichkeit, das pulsierende Leben der Stadt zu erleben. Vom duftenden Aroma frisch gebrühten Kaffees, das aus den gemütlichen Cafés strömt, bis hin zu den lebhaften Gesprächen der Passanten – die Straße pulsiert vor Energie und Atmosphäre. In den Schaufenstern der Geschäfte findet man eine Mischung aus traditionellen Wiener Produkten und modernen Trends, die die Dynamik und Vielfalt der Stadt widerspiegeln.

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Straßenbahn Linie 1 und 62, Bus, U-Bahn U1, Badner-Bahn, alles in Gehweite erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier können Sie Ihr neues Zuhause finden, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: nj@novel-real.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap