

## **Einzimmerwohnung im 5. Bezirk - geringe monatl. Kosten**



**Objektnummer: 5570/465**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	24,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	24,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 107,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	42,64 €
USt.:	4,87 €

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









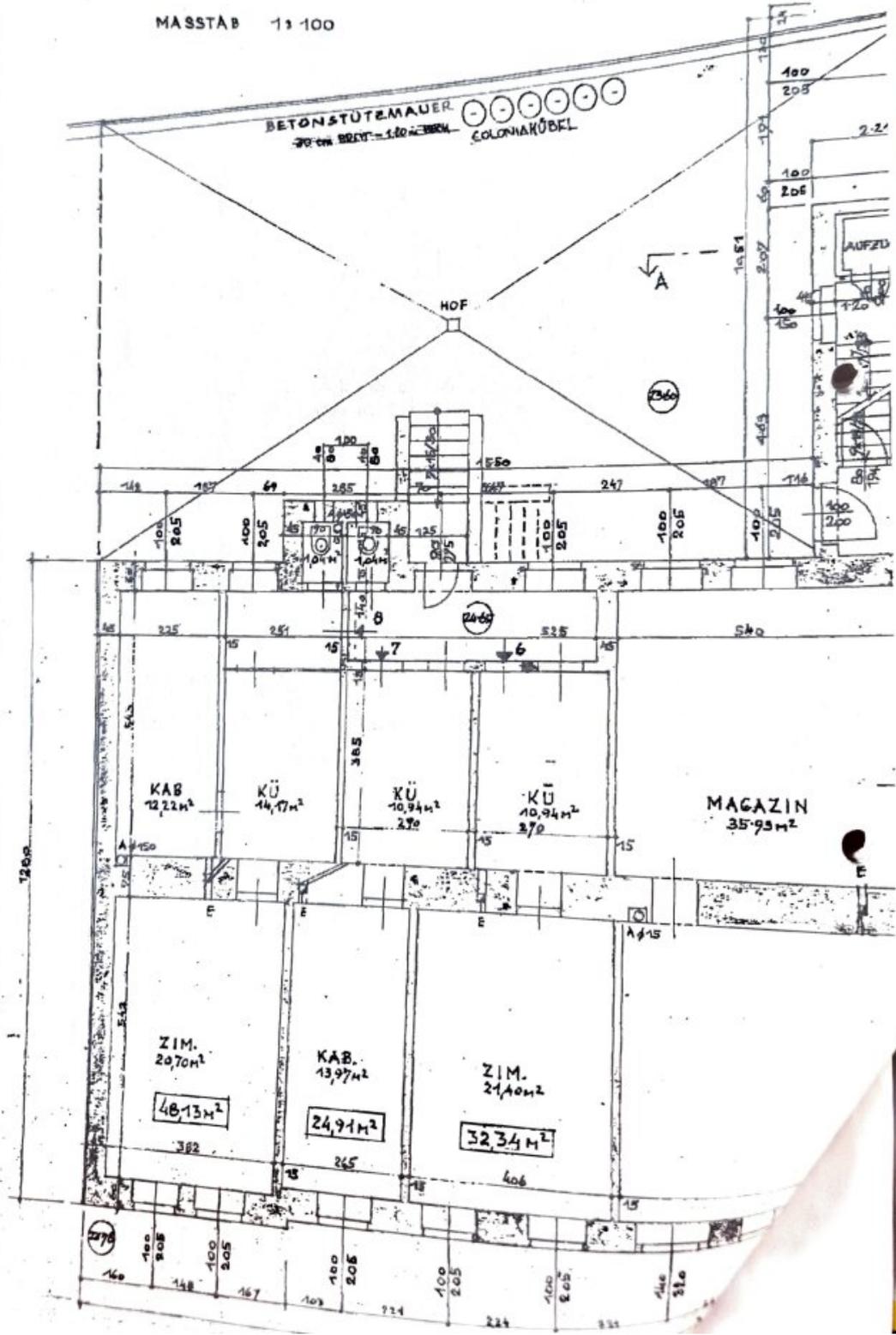




# ERDGESCHOSS

MASSTAB 1:100

MARGARETENSTRASSE



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie die Gelegenheit, in einer der lebhaftesten und vielfältigsten Gegenden Wiens zu wohnen – in einer charmanten Einzimmerwohnung im 5. Bezirk. Diese 25 m<sup>2</sup> große Wohnung im Hochparterre bietet Ihnen die perfekte Ausgangsbasis, um das urbane Leben in der österreichischen Hauptstadt in vollen Zügen zu genießen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihren eigenen Stil in diese Wohnung einbringen und einen Rückzugsort schaffen, der ganz Ihnen gehört.

Die Raumaufteilung der Wohnung bietet ein Zimmer, das sich perfekt für Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob als gemütliches Schlafzimmer, als Homeoffice oder als stilvolles Wohnzimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der Vorraum bietet Ihnen genügend Breite für den Einbau eines Badezimmers, sowie einer Küchenzeile, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gastherme, die für wohlige Wärme sorgt.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Verbindung zu allen wichtigen Punkten der Stadt ermöglicht. Der Bahnhof ist ebenfalls nicht weit entfernt, sodass Sie auch überregionale Ziele bequem erreichen können.

Darüber hinaus sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in kurzer Distanz erreichbar und sorgen dafür, dass Sie sich rundum versorgt fühlen. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten ein großes Plus. Und auch für den täglichen Einkauf ist gesorgt: Supermärkte und Bäckereien finden Sie in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles, was Sie brauchen, schnell zur Hand haben.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser dynamischen Nachbarschaft zu werden und gestalten Sie sich Ihr eigenes kleines Refugium im Herzen von Wien. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Wohnung wartet auf Sie!

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap