

**Erstbezug! Sanierte 2-Zimmer Wohnung, Nähe  
Einsiedlerpark**



**Objektnummer: 3360**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,40 €
<b>USt.:</b>	11,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

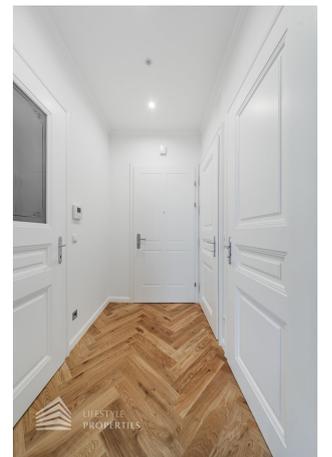
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



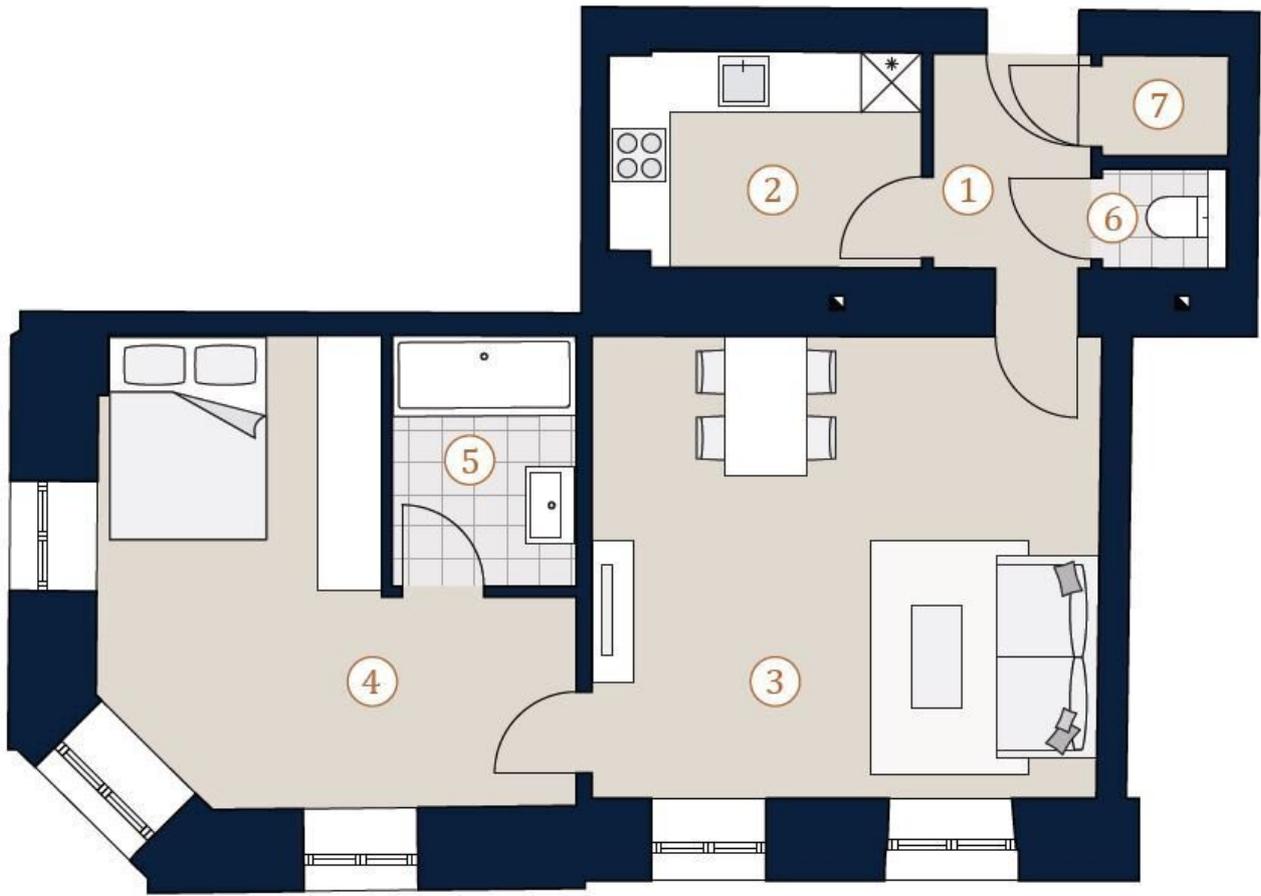
**Marie-Louise Eisenburger**

Lifestyle Properties  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine vollsanierte 2-Zimmer Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk, in der Nähe des Einsiedlerparks.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1900 erbauten Gebäudes und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>. Sie teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad, eine separate Toilette sowie ein Abstellraum. Die Immobilie beeindruckt mit vielen hohen Fenstern und wunderschönem Fischgrätparkett. Die Immobilie wurde kürzlich saniert, es handelt sich daher um einen Erstbezug dieses schönen Altbaus.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, welcher über genügend Platz für eine Garderobe verfügt. Geradeaus führt Sie dieser in das Herzstück der Wohnung, in das ca. 22 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Dieser Raum verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Couchlandschaft, einen großen Esstisch und weitere Möbel. Das Wohnzimmer bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten, um sich Ihre persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Das anschließende, ca. 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das aus dem Schlafzimmer begehbbare Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschtisch und ist mit modernen Fliesen ausgestattet.

Neben dem Eingang befindet sich die ca. 6 m<sup>2</sup> Küche, die separate Toilette sowie ein Abstellraum. Zudem steht Ihnen ein zugewiesenes Kellerabteil zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie mittels Zentralheizung.

Das Objekt besticht durch seine ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Kaffeehäuser. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über die Buslinien 12A, 14A und 59A sowie die Straßenbahnlinien 6 und 18 gewährleistet. Die Haltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die U4 Station Margareten Gürtel erreichen Sie zudem in 8 Gehminuten. In Zukunft wird auch eine neue Haltestelle der Linie U2 in der Nähe vorzufinden sein. Die zahlreichen Parks in der Umgebung laden zudem zu ausgiebigen Spaziergängen in der Natur ein. Für

nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap