

## Altbauwohnung im hippen Margareten - Jahrhundertwendehaus



**Objektnummer: 71539**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fendigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 196,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,41
Kaufpreis:	242.000,00 €
Betriebskosten:	114,40 €
USt.:	11,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



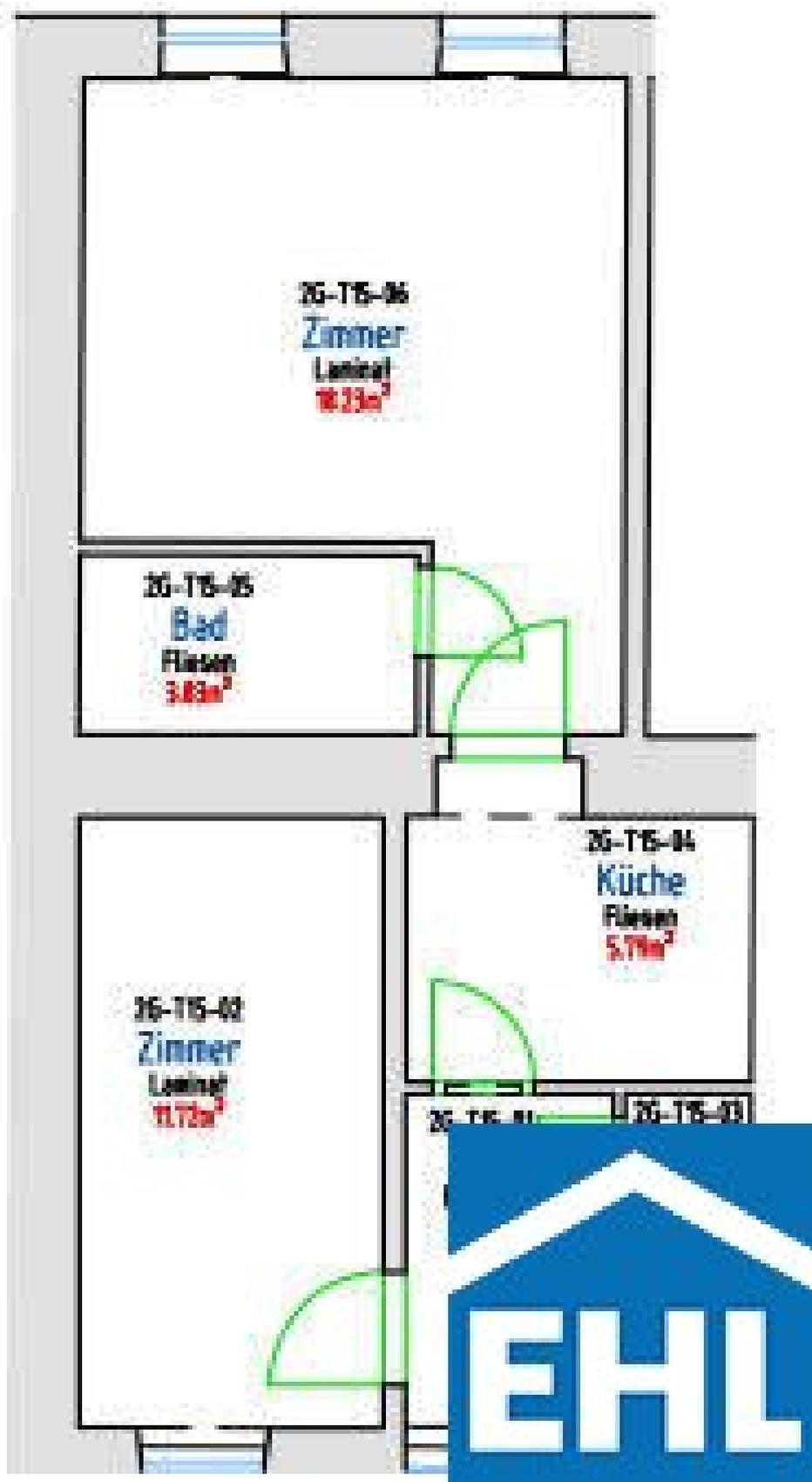
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









## Objektbeschreibung

### Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im 5. Bezirk

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung auf der 2. Etage (3.OG mit Lift!), die auf ca. 44 m<sup>2</sup> eine sehr gut aufgeteilte Wohnfläche bietet. Die Wohnung präsentiert sich in frischem Glanz mit komplett ausgemalten Wänden und frisch gestrichenen Fensterrahmen.

Beim Betreten über das einladende Vorzimmer mit Fenster erschließt sich Ihnen eine klassische Jahrhundertwendewohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt ins Schlafzimmer mit Fenster zum Innenhof/Lichthof. Die Küche, gleich angeschlossen an den Vorraum, verbindet geschickt den Wohnbereich mit dem Kochbereich der Wohnung. Weiter ins Wohnzimmer mit Blick auf die Baumallee der Einbahngasse, das durch seine Helligkeit und Gemütlichkeit besticht.

Das Badezimmer mit Badewanne ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und komplettiert das historische Wohnambiente dieser Wohnung.

### Lage:

Die zentrale Lage im hippen Margareten bietet unmittelbare Nähe zu verschiedenen Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Hotspots. Erkunden Sie das vielfältige Angebot dieses Viertels, während Sie durch die gepflasterten Straßen schlendern. Die Wohnung bietet nicht nur die Annehmlichkeiten der Stadtnähe, sondern auch eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, um die Stadt zu erkunden. Gleichzeitig ist sie ein Rückzugsort, abseits des Alltagstrubels.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 1 und 62
- WLB (Wiener Lokalbahnen) Laurenzgasse
- Buslinien 12A, 14A und 59A
- U2 Matzleinsdorfer Platz ab 2028!

Die Rücklage liegt gem. den aktuellen Richtlinien bei € 0,90/m<sup>2</sup>.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.