

## **Klassische Altbauwohnung mit optimaler Raumaufteilung im 5. Bezirk!**



**Objektnummer: 71538**

**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:	52,62 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:	280.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

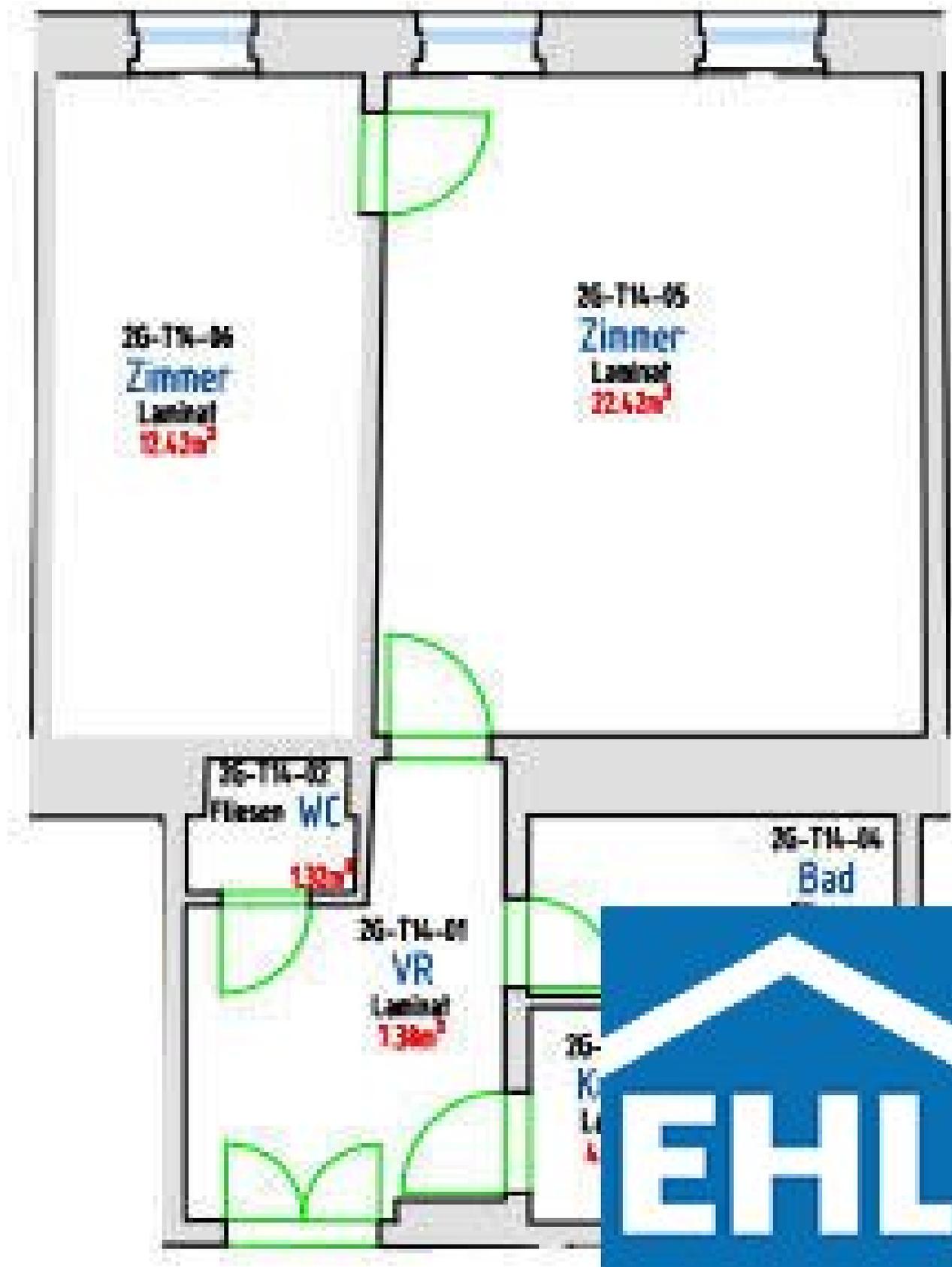


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

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







## Objektbeschreibung

### **Klassische Altbauwohnung mit optimaler Raumaufteilung hippen Margareten!**

Diese Wohnung mit zwei Zimmern auf der 2. Etage (3.OG mit Lift!) bietet eine praktische Raumaufteilung für ein perfektes Wohngefühl.

Beim Betreten über das großzügige Vorzimmer gelangen Sie zunächst ins Herzstück der Wohnung, das Wohnzimmer, das angenehm hell ist und auf die Baumallee blickt. Von dort aus gelangt man in das kleinere Zimmer, das sich optimal als Schlafzimmer nutzen lässt. Mit einer Wohnfläche von 52 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung auf glanzvoller Weise einen gemütlichen Wohnraum.

Das Badezimmer und das, kürzlich renovierte, WC sind ebenfalls separat vom Vorzimmer zugänglich. Die gesamte Wohnung wurde frisch ausgemalt, und der Boden wurde komplett erneuert.

### **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!

Das Haus befindet sich gerade in Parifizierung und Vorbereitung zum Wohnungseigentum.

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.