

**Traumhafte, helle 3-Zimmer-Wohnung mit tollem Ausblick |
Park | U4 Margareten Gürtel 5 Gehminuten**



Objektnummer: 3547

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	488.000,00 €
Betriebskosten:	139,22 €
USt.:	16,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Rudigier, MSc

W7 Immobilien | Bürocenter West IDK Austria
Amalienstraße 36
1130 Wien

T +43 664 50 28 005
H +43 664 50 28 005

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

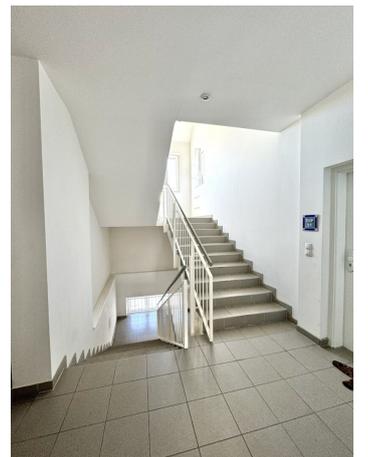














Objektbeschreibung

Traumhafte, helle 3-Zimmer-Wohnung mit tollem Ausblick | Park | U4 Margaretengürtel 5 Gehminuten in den 6. Bezirk:

- **Traumhafte Lage:** Nur wenige Schritte von der U-Bahnstation Margaretengürtel entfernt sowie neuer Park "Am Hundsturm" direkt vor Ihrer Haustür. 5 Minuten bis zum 6. Bezirk.
- **Helle Räumlichkeiten:** Profitieren Sie von der südwestlichen Ausrichtung, die für lichtdurchflutete Zimmer sorgt.
- **Hochwertige Ausstattung:** Die Wohnung im 4. Liftstock besticht durch eine Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung für Ihr tägliches Wohlbefinden. Zusätzlicher Außenliegender Sonnenschutz sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.
- **Modernes Badezimmer:** Mit WC, Dusche, Badewanne und Fenster – Ihr persönlicher Wellnessbereich.
- **Dachgeschossflair:** Die Wohnung wurde 2009 im Zuge des Dachgeschossausbaus neu geschaffen und verbindet modernen Komfort mit exklusivem Wohngefühl.

Gebäude und Lage: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 5. Bezirks: Das Gebäude, in dem sich diese exquisite Wohnung befindet, zeichnet sich durch seinen hervorragenden Zustand aus und vermittelt bereits beim ersten Betreten ein Gefühl von Qualität und Beständigkeit. Direkt vor Ihrer Haustür erwartet Sie der malerische Park "Am Hundsturm", der zu entspannten Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung einlädt.

Wohnung: Ihr neues Zuhause im 4. Liftstock entfaltet sich auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 77 m² und ist durch die intelligente Raumaufteilung der Inbegriff modernen Wohnkomforts. Die südwestliche Ausrichtung der Wohnung sorgt für ein lichtdurchflutetes und warmes Ambiente in allen Räumen. Im Jahr 2009 liebevoll im Zuge des Dachgeschossausbaus neu gestaltet, vereint diese Wohnung stilvolles Wohnen mit Funktionalität. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer Gas-Etagenheizung mit Fußbodenheizung und dem zusätzlichen Komfort eines außenliegenden Sonnenschutzes.

Verkehrsanbindung: Die Nähe zur U-Bahnstation U4 Margaretengürtel garantiert eine

optimale Verkehrsanbindung und macht das Auto fast überflüssig. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Wiener Innenstadt und genießen das vielfältige kulturelle und kulinarische Angebot der Stadt.

Diese Dachgeschosswohnung ist eine seltene Gelegenheit, in einer begehrten Lage Wiens zu wohnen und die Vorzüge eines modernen, hochwertigen Zuhauses zu genießen. Ob als Paar, kleine Familie oder für anspruchsvolle Singles – hier finden Sie den idealen Rückzugsort inmitten der Stadt. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kosten:

Betriebskosten: ca. 231 Euro pro Monat inklusive Rücklage

Kaufpreis: EUR 488.000

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Daniel Rudigier, MSc

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Daniel Rudigier, MSc

Mobil.: [+43 664 / 50 28 005](tel:+436645028005)

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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