

**Nähe MARGARETENPLATZ - Im Bau befindlich ! Neu  
sanierte 35,5m<sup>2</sup> GARCONNIERE (Top 11)**



**Objektnummer: 200511-3**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	35,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	224.000,00 €
Betriebskosten:	78,10 €
USt.:	7,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Claudia Sailer**

Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877

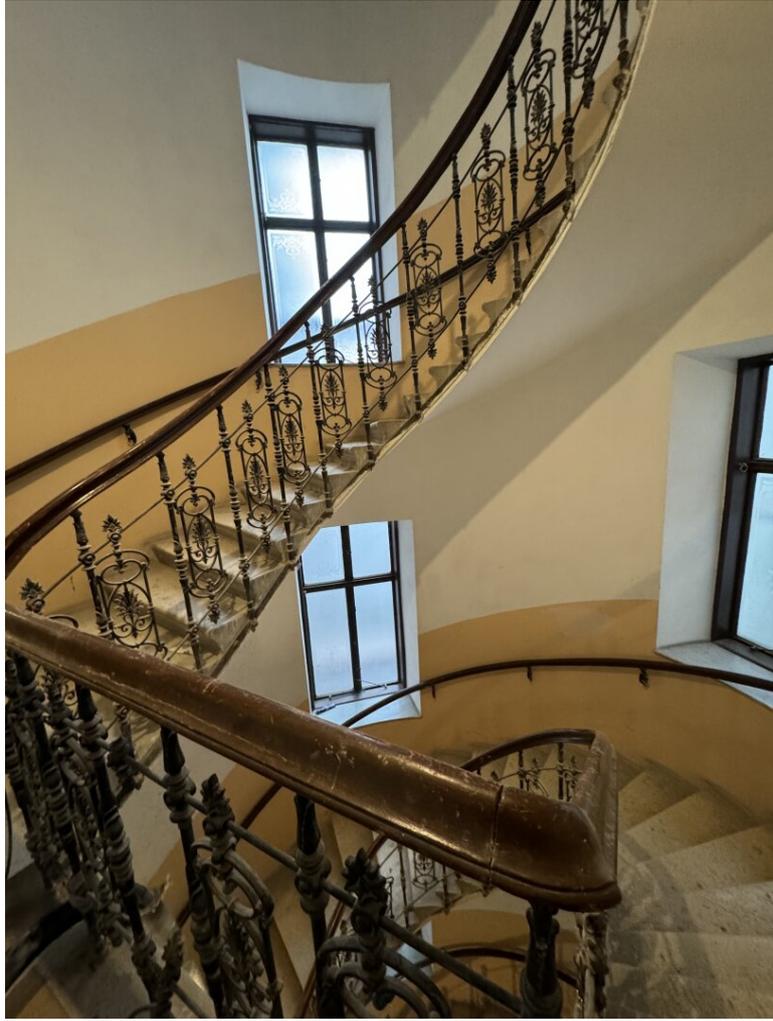
H +43 664 2122877

F +43 1 9618101

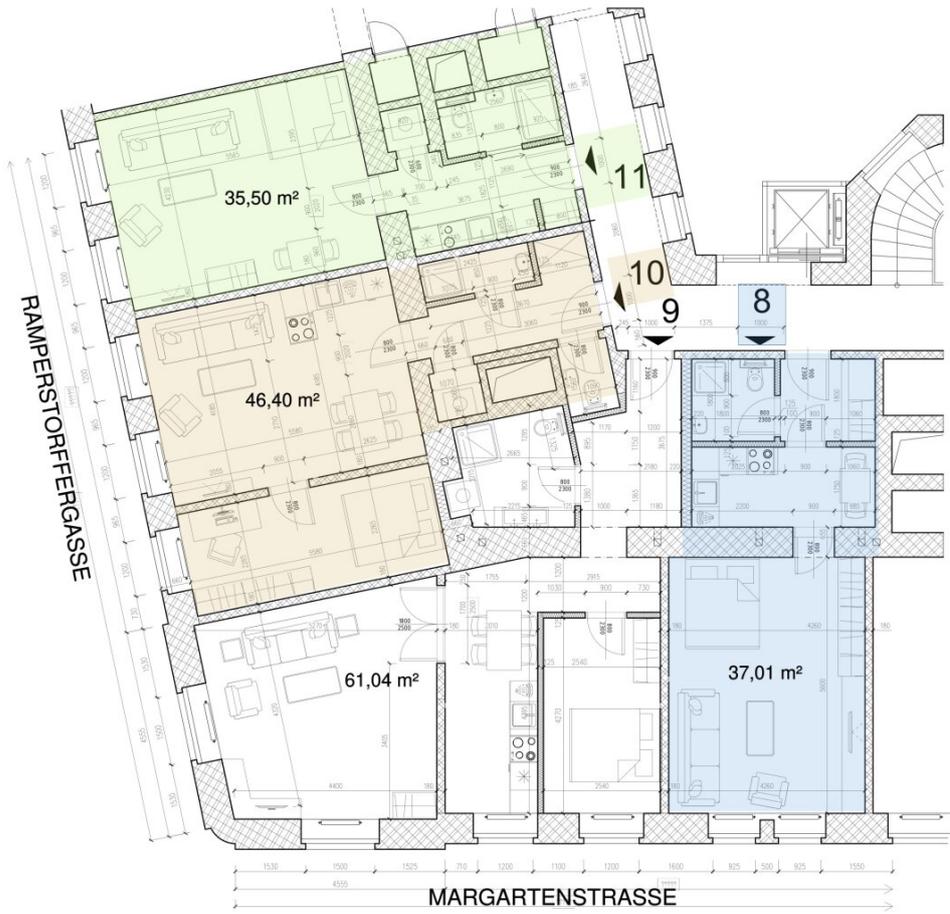
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



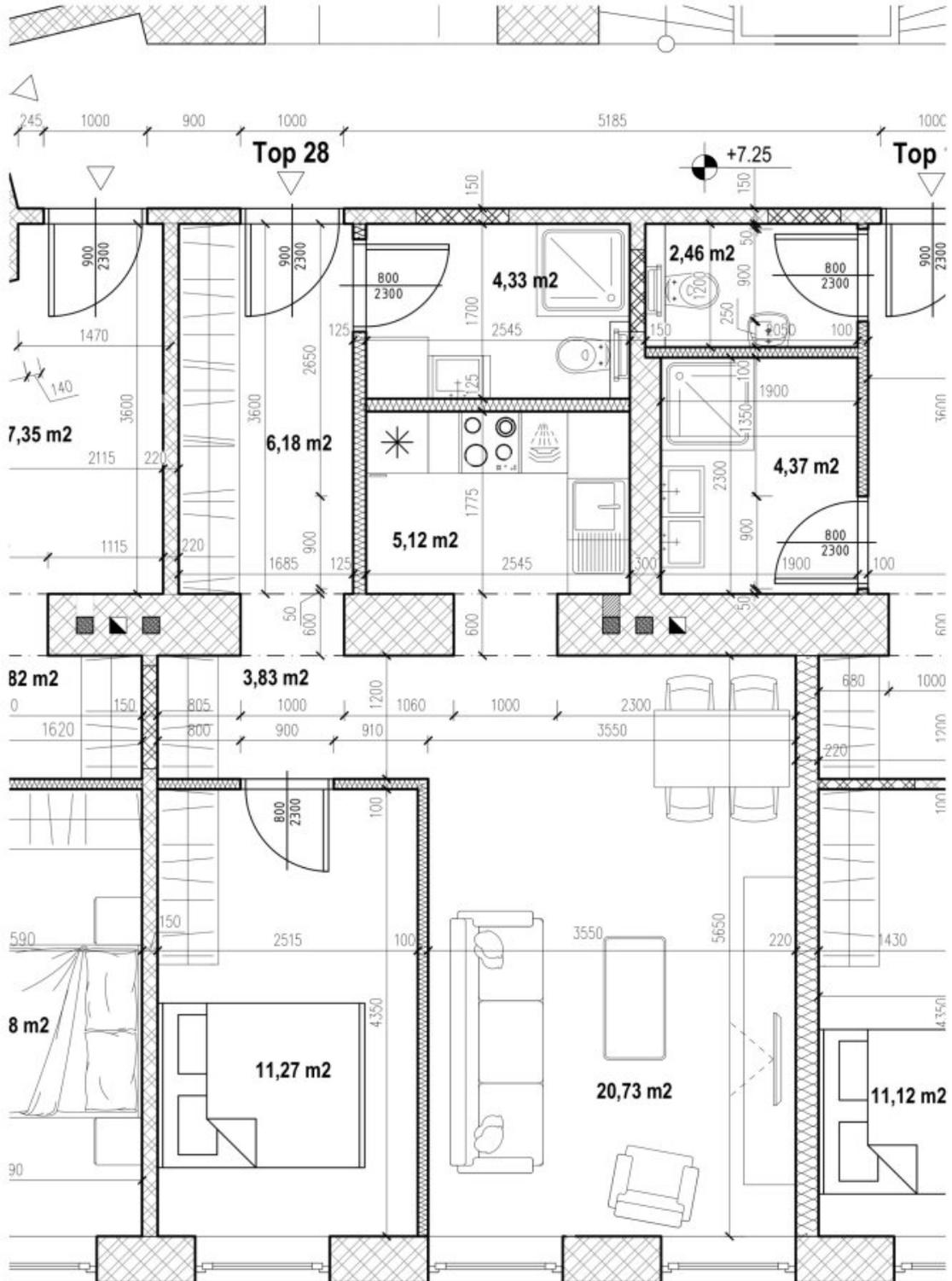
Top 11



M 1:50



TOP 28, 51,46 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## LEBEN BEIM MARGARETENPLATZ

Unweit des Margaretenplatzes wird dieses schöne Jahrhundertwendehaus saniert und ein Lift eingebaut. Hier entstehen - unweit der Innenstadt - **11 attraktive Altbauwohnungen** in den Regelgeschossen **4 exklusive Dachgeschosswohnungen** mit Blick über Wien. Die Wohnungen im **Altbau** haben eine **Größe von 35 m<sup>2</sup> bis 66 m<sup>2</sup>** und verfügen über 1 bis 3 Zimmer.

### TOP 11 (1.OG) - Richtung Ramperstorffergasse

#### 1 ZIMMER WOHNUNG (35,51 m<sup>2</sup> WFL)

Diese sehr gut aufteilte Wohnung besteht aus: Vorzimmer, Küchenbereich, Badzimmer mit WC und dem Wohn-Schlafraum

- 1 Wohn-Schlafzimmer
- 1 Küche
- 1 Badezimmer/WC
- 1 Vorzimmer

#### Ausstattung:

- Parketten / Eiche
- Innentüren (weiss)
- Hochwertige Sanitärausstattung in den Bädern
- Neue Fenster (3 fach)
- Fußbodenheizung

- Wärmepumpe (Zentralheizung)

- neue Liftanlage, usw.

Sonderwünschen können gegen Aufpreis und im zeitlich vorgegebenen Rahmen berücksichtigt werden.

### **Lage:**

Die Lage rund um das Projekt ist sehr beliebt. Der 5. Bezirk punktet mit unglaublich großem Angebot an Gastronomie, wie z.B. das beliebte Schlossquadrat, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen, wie Theater, Kinos, Schulen und Kindergärten sowie mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten, allen voran dem weltberühmten Wiener Naschmarkt. Dieser ist bequem zu Fuß in nur 10 Minuten erreichbar und bietet eine unendliche Vielfalt an Genüssen und Kulinarik. Ein Hauch von ländlichem Charme zieht außerdem jeden Donnerstag in Margareten ein, dann findet am Margaretenplatz der wöchentliche Bauernmarkt statt, wo regionale und internationale Spezialität angeboten werden.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Stationen der Autobuslinie 13A und der U-Bahnlinie U4. Genau mit diesen Linien kann Wien in kürzester Zeit öffentlich erschlossen werden, die Innenstadt und Innenstadtbezirke sowie auch die Außenbezirke. Die Wiener Innenstadt lässt sich bequem bei einem gemütlichen Spaziergang in 15 Minuten erreichen.

Die Firma TICON Immobilienservice weist hiermit vor Abschluss des Maklervertrages auf Ihr wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer/Verkäufer hin (gem. §6 Abs 4 MaklerG.)

Diese Garconniere besteht aus einem Vorzimmer, Küchenbereich, Badzimmer mit WC und dem Wohn-Schlafräum. Highlight! Heizen und Kühlen über den Fußboden (Wärmepumpensystem).

### **TOP AUSSTATTUNG**

Die Fußböden im Arbeits- und Wohnbereich sind mit Eichenparkett ausgelegt –

selbstverständlich mit integrierter Fußbodenheizung. Die **Klimatisierung** erfolgt ebenfalls durch die Fußbodenheizung. Bei der Sanitärausstattung wurden nur hochwertige Materialien eingesetzt. Die gesamte Weißware von „Duravit“ mit Armaturen von „Hans Gohe“ in Kombination. Kunststofffenster mit hohem Schall- und Isolierschutz.

**Herr Alexander Lafenthaler steht Ihnen jederzeit gerne für eine Besichtigung und weitere Informationen zur Verfügung! Wir freuen uns auf Ihren Anruf ([0664 122 5 007](tel:06641225007)) oder Mailnachricht: [lafenthaler@ticon.cc](mailto:lafenthaler@ticon.cc)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap