

Klassischer Altbau mit Charme – 2-Zimmer-Wohnung im 5. Bezirk



Objektnummer: 4204

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	91,78 €
USt.:	10,84 €
Provisionsangabe:	

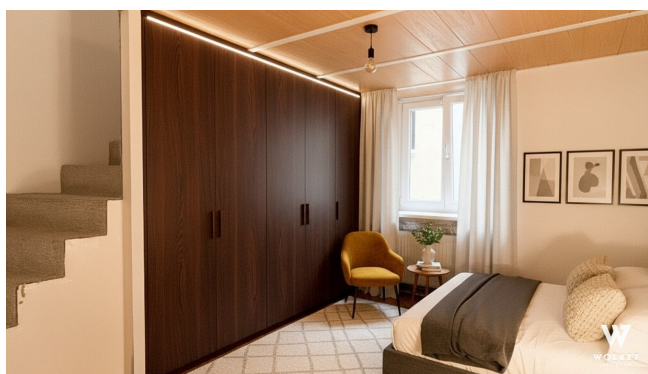
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

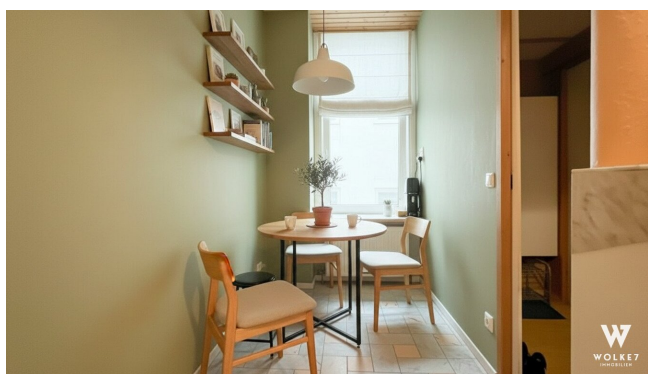
Ihr Ansprechpartner

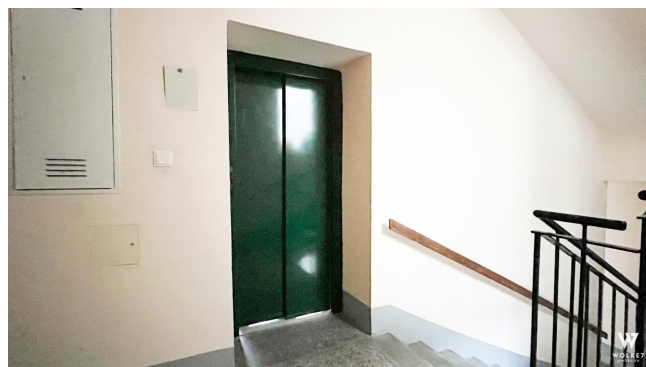
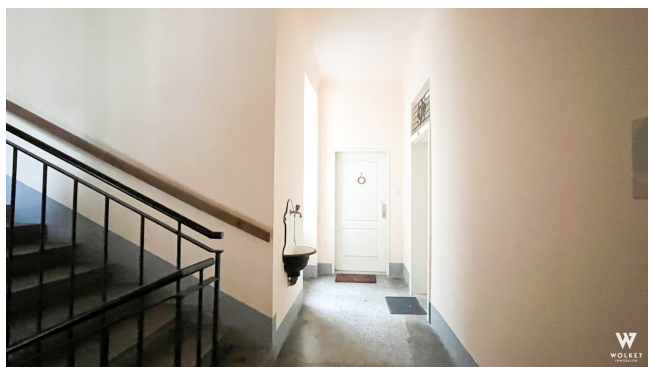


Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Altbauwohnung mit Charme - Stilvoll wohnen im 5. Bezirk

Diese gepflegte Altbauwohnung bietet klassische Wiener Wohnqualität auf rund **ca. 56 m²** Wohnfläche. **Hohe Decken** und ein gut erhaltener **Fischgrätparkettboden** verleihen der Wohnung ein stilvolles Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich im 2,5. Liftstock und kann **kurzfristig bezogen** werden.

Besonders hervorzuheben ist die **kreative Raumnutzung**: Aus dem kleineren Zimmer wurde eine **zweite Ebene mit einem Treppenaufgang** errichtet. Oben befindet sich ein Schlafbereich mit Fenster, unten wurde Platz für ein **Arbeitszimmer oder Homeoffice** geschaffen – perfekt für modernes Wohnen mit klar getrennter Nutzung.

Im Vorraum wurde eine Gipswand eingezogen, um einen **separaten Essbereich** zu schaffen, der die Küche optisch einbindet. Die Wand kann auf Wunsch wieder entfernt werden. Außerdem wurde eine **Schiebetür** montiert, die das **WC vom Badezimmer abtrennt** und so für mehr Komfort sorgt.

Das Haus wird von einer äußerst **engagierten Hausverwaltung** betreut, die sich gewissenhaft um Instandhaltung und Organisation kümmert. Es sind **gut gefüllter Rücklagenfonds** vorhanden, was zusätzliche Sicherheit für die Eigentümer bedeutet.

Key Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 56 m²
- **Stockwerk:** 2,5. OG mit Lift
- **Zimmer:** 2
- **Böden:** Original Fischgrät-Parkett
- **Heizung:** Gasetagenheizung (Saunier Duval Therme)
- **Bad:** mit Badewanne, Duschstange und Trennwand
- **Küche:** inkl. Geschirrspüler
- **Sonnenschutz:** Innenjalousien bei allen Fenstern

- **Fenster:** neuwertig, gut gedämmt
- **Kellerabteil:** Vorhanden
- **Teilmöbliert**

Lage & Umgebung:

In nur **fünf Gehminuten** erreicht man die **S-Bahn-Station Matzleinsdorfer Platz**, und auch die **künftige U2-Station** entsteht in unmittelbarer Nähe. Der **Südtiroler Platz/ Hauptbahnhof Wien** mit **U1-Anschluss** und zahlreichen **Zügen** und **S-Bahn Verbindungen**, ist in etwa **15 Minuten zu Fuß** erreichbar.

Für Erholung im Grünen sind der **Alois-Drasche-Park** in **neun Gehminuten** und der **Waldmüllerpark** in etwa **zehn Gehminuten** erreichbar. Das **Franziskus Spital Margareten** befindet sich nur **sechs Minuten** entfernt.

Die Nahversorgung ist hervorragend: **Direkt gegenüber** liegt ein **Billa**, ein kleiner **Greißler** mit **Sonntagsöffnung** ist **gleich ums Eck**. Außerdem befinden sich **Eurospar, Hofer, Banken, Cafés und Restaurants** in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten und diverse Garagen sind ebenso gut erreichbar.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 269.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie

an)

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Violeta Nikolov

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: v.nikolov@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).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap