

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage**



LIFESTYLE  
PROPERTIES

**Objektnummer: 4847**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,29 €
<b>USt.:</b>	27,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien





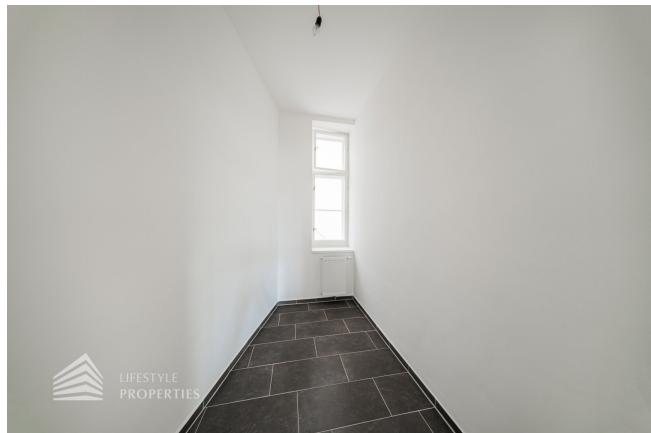
LIFESTYLE  
PROPERTIES



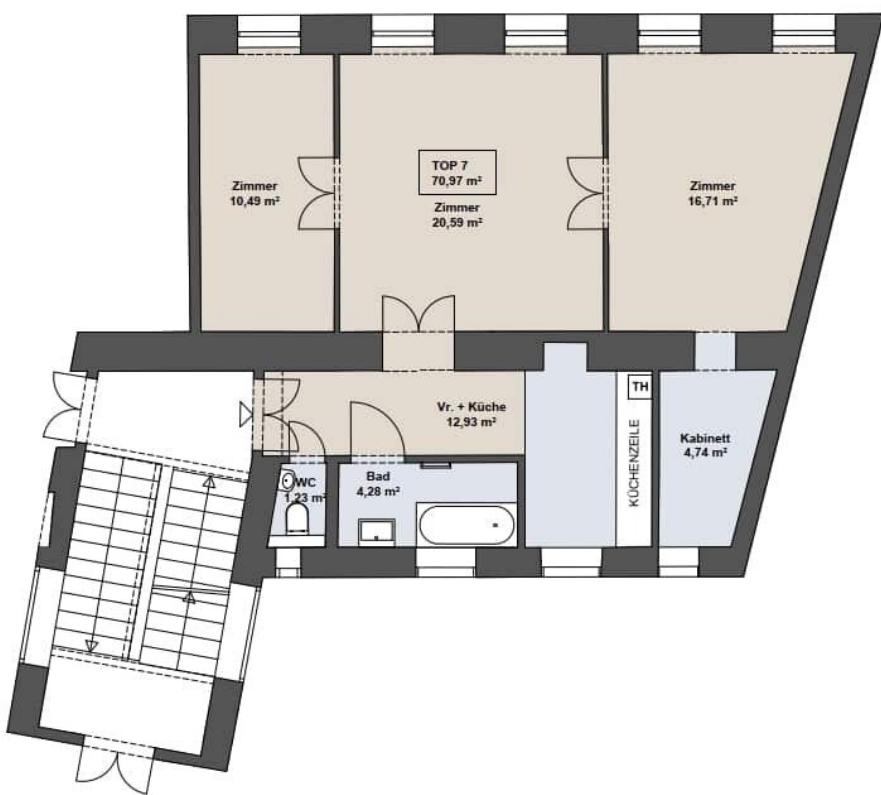
LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES







## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3-Zimmer Wohnung im 5. Wiener Gemeindebezirk

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Stock und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 71 m<sup>2</sup>. Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, eine Küche, 3 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Badezimmer und eine separate Toilette auf. Das Objekt überzeugt mit edlem Parkettboden, neuen Türen, moderner Smart-Home-Technologie und stilvollen Fliesen in Marmoroptik in den Nassbereichen. In den nächsten 6 Monaten wird außerdem ein Aufzug auf Kosten des Eigentümers installiert.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im etwa 13 m<sup>2</sup> großen Vorraum. Gleich rechts vom Eingang befindet sich das WC. Dahinter liegt das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Fenster. Linkerhand vom Vorraum betritt man das ca. 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, mit zwei separaten Zugängen zu den Schlafzimmern. Von einem der Schlafzimmer hat man außerdem Zugang zu einem Kabinett mit einer Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup>. Zurück im Vorraum gelangen Sie geradewegs in die praktische Küche, die bereits mit einer eingebauten Küchenzeile ausgestattet ist.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung ist als sehr gut zu bewerten. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens (Supermarkt, Kiosk etc.). Ebenso sind mehrere Restaurants fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U4 sowie die Autobuslinien 12A, 13A und 59A gewährleistet. Für genauere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap