

**Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Toplage – mit  
perfekter Raumaufteilung nahe U4, Naschmarkt &  
Karlsplatz**



**Objektnummer: 1604/76**

**Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,83
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Petra Wernegger**

Valentra Immobilien GmbH  
Feldkellergasse 8  
1130 Wien

T 0676 350 7386  
H 0676 350 7386

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

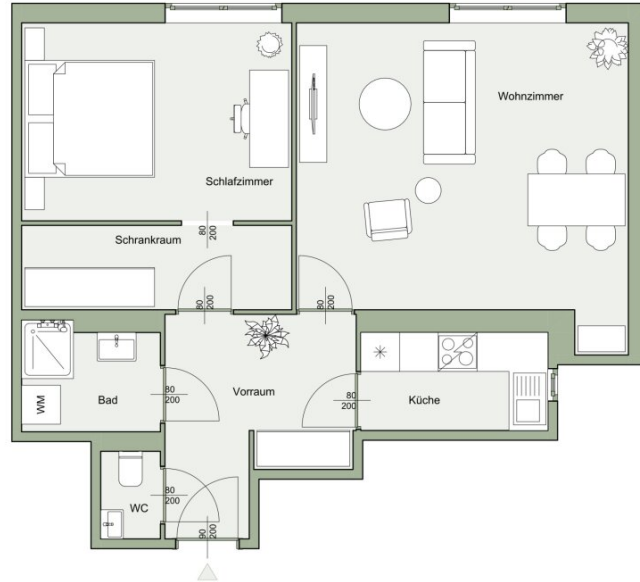












## Objektbeschreibung

Diese rund **60 m² große Wohnung im 4. Obergeschoss** überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Atmosphäre, eine hochwertige Kernsanierung und eine urban begehrte Lage, wie man sie nur selten findet.

Bereits beim Betreten der Wohnung fühlt man sich willkommen:

Das **geräumige Vorzimmer** bietet viel Stauraum – ideal für eine Garderobe, Abstellmöglichkeiten oder Einbauschränke; von hier aus erschließen sich alle Räume.

Die **Küche verfügt über ein eigenes Fenster**, was sie nicht nur hell, sondern auch ideal belüftbar macht. Dank **Fußbodenheizung**, neuen Leitungen und moderner Elektrik bietet sie beste Voraussetzungen für eine moderne Küchenausstattung nach individuellem Geschmack.

Der **Wohnbereich ist nach Süd-West ausgerichtet** und dadurch den ganzen Tag über angenehm hell. Der elegante **Eichen-Fischgrätparkett** verleiht dem Raum eine stilvolle Atmosphäre.

Auch im **Schlafzimmer** wurde auf Komfort geachtet: Ein **begehbbarer Kleiderschrank** bietet viel Stauraum.

Das **Badezimmer** wurde mit **modernen italienischen Fliesen** (60x60 cm) gestaltet und mit einer **hochwertigen Sanitärausstattung von Laufen und Grohe** ausgestattet. Eine Dusche, ein Handtuchheizkörper sowie ein praktischer **Waschmaschinenanschluss** stehen zur Verfügung.

Das **WC ist separat** und verfügt zusätzlich über ein **Handwaschbecken** – ebenfalls mit **Fußbodenheizung**.

Sämtliche

- **Wasserleitungen**

- **die gesamte Elektrik**

- **alle Böden sowie**

- **Türen und ebenso Wände** wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert.

- eine **Sicherheitseingangstüre** sowie



- eine **Gas-Zentralheizung (mit neuen Heizkörpern)**

runden das Gesamtpaket dieser Wohnung ab.

Zusätzlich steht ein **geräumiges Kellerabteil** zur Verfügung – der Lift führt direkt in das Kellergeschoss.

**Stellplätze im Innenhof** können über eine Vormerkliste angemietet werden.

Die Wohnung befindet sich in einem top-gepflegten Wohnhaus **mit hoher Rücklage (ca. 300.000 €)**

**Niedrige Betriebskosten (inklusive Warmwasser und Heizung, Liftkosten und USt.): 236,28 Euro**

Die Wohnung liegt im Herzen eines der **lebendigsten und gefragtesten Grätzl Wiens:**

- Die **Margaretenstraße, der Naschmarkt, das Schlossquadrat** und der **Freihausviertel** sind nur wenige Minuten entfernt. **Den 1. Bezirk erreicht man bereits in nur einem Kilometer!**
- Die Umgebung bietet eine Vielzahl an **Cafés, kleinen Lokalen, Restaurants, Bioläden und Boutiquen** – ein echtes Paradies für Genießer, Kreative und alle, die das urbane Lebensgefühl lieben.
- **Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Parks** befinden sich in Gehweite.
- Die Anbindung ist hervorragend: In wenigen Schritten erreichen Sie die **U4-Station Kettenbrückengasse**, zudem mehrere **Buslinien** (13A, 59A) sowie den **Karlsplatz** mit Anbindung an die Linien U1, U2 und U4.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

**Mag. Petra Wernegger**

**mobil: 0676 3507386**

**mail: [petra.wernegger@valentra.at](mailto:petra.wernegger@valentra.at)**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **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